

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

ESSAI SUR LA RECONSTRUCTION DU VIDE :  
L'EXEMPLE DU FAUBOURG SAINT-LAURENT

MÉMOIRE  
PRÉSENTÉ  
COMME EXIGENCE PARTIELLE  
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR  
PASCAL HUDON

NOVEMBRE 2006

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL  
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.01-2006). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

*« Le modernisme a laissé plus d'une ville atteinte dans ses « œuvres vives. »*

Lewis Mumford

## Remerciements

Je tiens à souligner le dévouement de mes codirecteurs, Luc Noppen et Lucie K. Morisset, professeurs au Département d'études urbaines et touristiques de l'Université du Québec à Montréal. Je les remercie particulièrement de m'avoir guidé dans mon cheminement analytique dont les acquis dépasseront largement les limites de ce travail. Des remerciements sincères vont au personnel du Département des études urbaines et touristiques, pour ses compétences tant sociales que professionnelles. Merci aussi à Steve Potvin, fidèle collègue, ainsi qu'à tous ceux et celles qui ont contribué, de manière directe ou indirecte, à l'accomplissement de cette recherche.

# TABLE DES MATIÈRES

Liste des figures .....	vi
Résumé .....	ix

## CHAPITRE I

### LE(S) PROBLÈME(S) DU VIDE ..... 1

#### 1.1 - Méthodologie générale ..... 1

1.1.1 - Introduction (sujet de recherche)..... 1

1.1.2 - État de la question ..... 5

1.1.3 - Problématique ..... 12

1.1.4 - Profil de recherche..... 19

#### 1.2 - Méthodologie spécifique..... 21

1.2.1 - *A priori* conceptuels ..... 21

1.2.2 - Méthodologie privilégiée ..... 22

1.2.3 - Sources de données et choix des outils ..... 26

## CHAPITRE II

### EXISTENCE DU VIDE..... 27

#### 2.1 - Morphogénèse du vide dans le faubourg (1945-1967)..... 27

2.1.1 - Le renouveau urbain ..... 28

2.1.2 - Une nouvelle définition pour le centre-ville..... 32

2.1.3 - L'attrait pour la banlieue ..... 33

2.1.4 - Le rêve inachevé : création du vide..... 34

2.1.5 - Création du besoin de vide..... 36

<b>2.2 - Naissance de la montréalité (1968-1980) .....</b>	<b>37</b>
2.2.1 - Montréal comme métropole nord-américaine .....	38
2.2.2 - Les grandes revendications .....	41
2.2.3 - Développement du Montréal « idéal » (ouvrier).....	43

## **CHAPITRE III**

### **VOLONTÉS SUR LE VIDE ..... 48**

<b>3.1 - Volonté (et la possibilité) de combler le vide (1980-1992) .....</b>	<b>49</b>
3.1.1 - Les nouveaux projets (la banlieue au centre).....	49
3.1.2 - Développement d'un nouvel urbanisme montréalais .....	52
3.1.3 - Renforcement des fonctions du vide .....	54
<b>3.2 - Développement de l'opposition au comblement du vide (1992 - 2005).....</b>	<b>57</b>
3.2.1 - Contexte institutionnel .....	58
3.2.2 - Incapacité des projets à offrir des espaces vides adéquats .....	59
3.2.3 - Émergence de nouveaux paradigmes de revendication.....	61
3.2.4 - Le vide qui se construit .....	68

## **CHAPITRE IV**

### **COMBLEMENT DU VIDE ..... 69**

<b>4.1 - Comblement inévitable du vide.....</b>	<b>69</b>
4.1.1 - Comment le vide est comblé aujourd'hui ?.....	70
4.1.2 - Comment le vide est-il créé aujourd'hui ? .....	72
4.1.3 - Le faubourg en projet (2004-2005) .....	75
4.1.4 - La réaction populaire face aux projets .....	83
4.1.5 - Cheminement d'un projet de comblement de vide .....	85
4.1.6 - Ces vides qui persistent .....	87
<b>4.2 - Développement d'une nouvelle typologie .....</b>	<b>90</b>
4.2.1 - La place à laisser au vide .....	91
4.2.2 - Exemple de projet (de Portzamparc pour Rive Gauche).....	93

4.2.3 - Mesures pour permettre la naissance de la nouvelle typologie.....	98
---	----

## **CONCLUSIONS ..... 100**

### **1- Suggestions ..... 100**

1.1 - Élaboration d'un plan stratégique global .....	100
--	-----

1.2 - Création d'un organisme de gestion du développement du secteur.....	101
---	-----

### **2- Ce qu'il reste à faire ..... 101**

### **3- Les limites de l'étude ..... 102**

### **4 - Le contexte actuel ..... 102**

4.1 - Plan d'urbanisme.....	103
-----------------------------	-----

4.2 - Quartier des spectacles.....	104
------------------------------------	-----

4.3 - CHUM.....	104
-----------------	-----

### **Bibliographie ..... 106**

## LISTE DES ILLUSTRATIONS

1.1. Un vide du type arrachement, coin des rues Sainte-Catherine et Clark.....	3
1.2. Un vide aménagé, la place Domtar.....	3
1.3. Les habitations La Mémé, de Lucien Kroll .....	4
1.4. Les travaux d'élargissement du boulevard Dorchester .....	10
1.5. Le projet Heidelberg de Detroit .....	14
2.1. Les étapes du développement du faubourg Saint-Laurent et l'étendue du grand feu de 1852.....	27
2.2. Esquisse d'un projet d'implantation de Radio-Canada sur la rue Berri (non réalisé) .....	28
2.3. Couverture du plan Dozois .....	30
2.4. Les Habitations Jeanne-Mance .....	30
2.5. Projet de la place des Arts.....	31
2.6. Projet sur l'îlot Balmoral .....	32
2.7. Projet Radio-Canada (non réalisé) .....	32
2.8. Projet de place de la Confédération (non réalisé) .....	35
2.9. Projet à l'est de la rue de Bleury (non réalisé).....	35
2.10. Photo de la ruelle Roulier .....	37
2.11. Vue du projet faubourg Québec .....	39
2.12. Démolition du modernisme à Chicago .....	41
2.13. Le vide laissé par les démolitions à Chicago .....	41
2.14. Démolition de la maison Van Horne.....	42
2.15. La Cité Concordia .....	43
2.16. Stationnements au nord de l'avenue Mont-Royal.....	44
2.17. Projet d'institut technologique (1) (non réalisé) .....	45
2.18. Projet d'institut technologique (1) (non réalisé) .....	46
2.19. Les habitations du Haut Saint-Norbert .....	46
2.20. Projet « Bois-Francis ».....	47

3.1. Habitations, rue Saint-Christophe.....	48
3.2. Habitations, coin des rues Berri et Saint-Antoine.....	51
3.3. Habitation type du mouvement de reproduction de la banlieue en ville, rue Wolfe...51	
3.4. Plan « poché » du faubourg Saint-Laurent par Melvin Charney .....	53
3.5. Place de la Paix .....	54
3.6. Parc Émilie-Gamelin.....	54
3.7. Exemple type de la pratique de <i>valet parking</i> .....	55
3.8. Scène du Festival international de jazz de Montréal (1992).....	56
3.9. Le projet faubourg Saint-Laurent (non réalisé).....	58
3.10. Exemple de mini-parc, parc Jean-Narrache, rue Saint-Timothée .....	59
3.11. Exemple de mini-parc, parc Colette-Devlin, rue Saint-Christophe .....	59
3.12. Jardin de Lyon (Parc Ernest-J.-Laforce).....	61
3.13. Les bâtiments à détruire pour implanter la place des Festivals .....	62
3.14. Édifice Blumenthal.....	62
4.1. Manchette du quotidien <i>La Presse</i> .....	69
4.2. Projet résidentiel Mosaïque Southam .....	71
4.3. Solutions temporaires sur terrains vacants.....	72
4.4. Solutions temporaires sur terrains vacants.....	72
4.5. Solutions temporaires sur terrains vacants.....	72
4.6. Aménagement sur toit à New York .....	73
4.7. Cour intérieure type .....	73
4.8. Exemple de balcon « dépotoir ».....	74
4.9. Exemple de balcon « loggia ».....	74
4.10. Exemple de balcon « loggia ».....	74
4.11. Jardins béguins, Bruges.....	75
4.12. Carte des projets et des terrains vacants (2002).....	76
4.13. Carte des projets actuels du faubourg Saint-Laurent (2005).....	77
4.14. Carte des terrains vacants actuels dans le faubourg Saint-Laurent (2005) .....	78
4.15. Projet Le Concorde .....	79
4.16. Projet Le Riopelle .....	79
4.17. Projet îlot Anderson .....	79
4.18. Projet U2 .....	79



4.19. Projet Le Central .....	80
4.20. Projet Aquilini II .....	80
4.21. Projet Le Broadway .....	80
4.22. Projet Le Saint-Christophe.....	80
4.23. Projet Le Saint-Christophe.....	80
4.24. Projet Cœur des sciences (UQÀM).....	81
4.25. Percement de l'autoroute Ville-Marie.....	81
4.26. Projet Le Président Kennedy .....	81
4.27. Projet 10 SLEB .....	82
4.28. Projet Les terrasses Saint-Urbain.....	82
4.29. Projet Les portes Sainte-Marie.....	85
4.30. Place Godfroy-Langlois .....	86
4.31. Scène du Festival international de jazz de Montréal (1989).....	89
4.32. Schéma de C.M. Law .....	93
4.33. Exemple de projet de Christian de Portzamparc.....	94
4.34. Exemple de projet de Christian de Portzamparc.....	94
4.35. Exemple de projet de Christian de Portzamparc.....	95
4.36. Exemple d'implantation de de Portzamparc .....	96
4.37. Exemple d'implantation de de Portzamparc .....	96
4.38. Utilisation de clôture, Chicago .....	97
4.39. Utilisation de clôture, Chicago .....	97
 C.1. Autoroute Ville-Marie, Montréal.....	 105

## RÉSUMÉ

Le faubourg Saint-Laurent, quartier central de Montréal, est incapable d'attirer des projets architecturaux aptes à combler ses vides, conséquences des pratiques architecturales modernistes des années cinquante et soixante. Les citoyens se sont approprié ces vides en raison de leurs propriétés hétérotopiques (Foucault, 1967) et s'opposent à tout projet qui détruira le lien privilégié qui s'est développé entre eux et cette ouverture de l'espace. Parce qu'il est le seul à maintenir ce lien, le seul aménagement convenable est l'espace public. L'officialisation du vide diminue la capacité de la ville à se régénérer. Ces oppositions aux projets démontrent l'impact d'une culture d'immobilisme (phénomène NIMBY<sup>1</sup>) et de la crainte du changement. Pour assurer l'évolution de la ville, particulièrement des quartiers centraux, nous devons trouver des projets acceptables et des processus qui en permettent l'acceptation.

Une étude philosophique de l'impact du vide sur la population a déterminé que son appropriation existait de façon psychologique, par la création d'un projet architectural personnel qui invalidait ainsi tout autre projet. Ces espaces sont hétérotopiques par leur capacité à représenter toutes et aucune des fonctions à la fois. Notre hypothèse affirme qu'une nouvelle définition de l'ouverture de l'espace, et ce tant physique que visuelle, préserverait les propriétés hétérotopiques des vides actuels. L'ouverture de l'espace arraché et aménagé a contribué à la création d'une nouvelle définition du besoin d'ouverture de l'espace. Les typologies résidentielles actuelles sont incapables de défendre cette nouvelle définition de l'ouverture de l'espace. Actuellement, de nouvelles typologies ne peuvent apparaître à cause notamment de la réglementation inappropriée, d'une structure de consultations publiques inefficace et en raison du manque de volonté politique. Les liens entre le vide et le plein nécessitent une profonde reconsidération. La relation actuelle, qui a rejeté celle du mouvement moderniste, n'est pas conséquente des besoins existants, des valeurs populaires et de l'évolution des techniques de construction.

Le faubourg Saint-Laurent mérite qu'on s'attarde encore à son sort. Une série de nouveaux projets affirment être en mesure de redonner la vitalité au secteur. Ces solutions, bien que souhaitables, n'arriveront pas seules à rétablir l'environnement construit du quartier.

Mots clés : Montréal, modernisme, appropriation, vide, faubourg Saint-Laurent

---

1 - *Not in my backyard*, ou son équivalent français, *pas dans ma cour*

## CHAPITRE I

### LE(S) PROBLÈME(S) DU VIDE

#### 1.1 - Méthodologie générale

##### 1.1.1 - Introduction (sujet de recherche)

Une toute nouvelle façon de voir la ville émerge du mouvement moderniste de l'après-guerre. L'incompatibilité des nouvelles formes avec les anciennes entraîne la destruction de celles-ci. Les quartiers centraux sont les premières cibles des tenants du mouvement. La volonté de créer des milieux ouverts, propres et fonctionnellement ségrégués pousse au rejet de la morphologie du centre de la ville constituée selon les besoins de l'époque industrielle. Les quartiers adjacents aux centres-villes subissent le même sort. Le vide est la manifestation ultime du choc entre la ville classique modelée par l'ère industrielle et le projet de ville moderne. Incapables de répondre aux promesses de grandeur qui justifiaient leurs actions, les « promoteurs » des idées modernistes laissent en friche des quartiers entiers, vidés de leurs résidents et de leur vie communautaire. À Montréal, le faubourg Saint-Laurent constitue l'exemple type du quartier nettoyé de ce qui était jugé indésirable : la densité, la promiscuité, l'habitation vernaculaire et la criminalité. Aujourd'hui, le faubourg Saint-Laurent nécessite plus que jamais la guérison de ses plaies, redevables à la transformation du centre-ville de Montréal. Notre recherche propose d'étudier ce vide – son développement, sa pérennité, ses représentations, ses impacts – et de tenter de résoudre l'incompatibilité du tissu urbain moderne avec celui de la ville classique, en recréant la spatialité de la ville.

Pendant que la construction résidentielle atteint des proportions surprenantes, autant dans la ville que dans sa banlieue, les proportions du mouvement dans le faubourg demeurent faibles, particulièrement lorsqu'on prend en compte toutes les possibilités d'y construire. La spéculation foncière à elle seule n'arrive pas à justifier un tel phénomène. Sans ignorer son existence, nous la laissons de côté pour nous concentrer sur l'impact de la création du vide, en deux types : la friche et l'aménagé.

#### 1.1.1.1 - Définition des concepts

De façon à faciliter la compréhension du cheminement intellectuel derrière la question de recherche et de notre travail subséquent, cette partie présente les principaux concepts inhérents à la compréhension de l'objet et du sujet de recherche.

#### **Le vide**

Nous considérons comme vide l'espace non construit circonscrit par la/les rue(s). On en distingue deux types : les vides aménagés et les friches urbaines. Le premier type est traité, aménagé, végétalisé, officialisé. Il peut être autant privé (cours intérieures, piscines, jardins, boisés, terrasses) que public (parcs, espaces verts, squares). En qualifiant ainsi le vide, on y consacre une appropriation de type culturel.

#### **Le vide aménagé**

L'idée d'aménager des espaces verts pour l'entière communauté remonte à l'époque baroque (XVII<sup>e</sup> siècle). Les premiers travaux d'embellissement des villes consistaient en l'aménagement de larges avenues qui menaient à de somptueux parcs en périphérie, où l'aménagement de l'espace donnait une plus-value aux terrains limitrophes. Il suffit de songer à Rome de Sixte Quint, au Regents Street Park de Londres ou aux Champs Élysées à Paris, puisque ces tracés sont encore présents dans les villes classiques. Rejoints par le développement urbain, ces espaces sont même devenus centraux dans les villes qui les abritent. Les travaux d'éclaircissement dans les quartiers centraux s'accompagnaient généralement de nombreuses nouvelles constructions sur les artères qui marquent de prestige les villes concernées. Là, le vide était ainsi aménagé en parc ou remplacé par de larges rues végétalisées.

Les aménagements issus du courant moderniste ne planifient pas de vide, mais bien une libération de l'espace au sol, les ensembles se posant comme des pavillons dans un parc. La construction de forte densité permet la création de vastes étendues de verdure, conformément aux volontés hygiénistes qui rejettent la morphologie traditionnelle de la ville. Cette libération de l'espace s'explique par l'absence de fonction définie.

#### **Les friches urbaines**

Elles symbolisent l'échec de la ville comme palimpseste. On rase le terrain pour ainsi y soustraire toute relation avec sa forme, sa fonction, et toute la relation avec son histoire. Motivés par la quête de l'emplacement du prochain gratte-ciel, les propriétaires fonciers, tant publics que privés, négligent le bâti en place et le laissent dépérir jusqu'à ce que la démolition

(ou l'incendie criminel) devienne l'unique option. Sans signe de propriété, l'espace vide et non aménagé semble orphelin dans la ville qui l'abrite. La démolition devient un signe de progrès, une chance de recréer la ville à l'image du présent.



1,1 Un vide du type arrachement, au coin des rues Sainte-Catherine et Clark. (photo : Pascal Hudon, 2002)



1,2 La Place Domtar, exemple d'un vide aménagé, au coin de la rue de Bleury et du boulevard de Maisonneuve. (photo: P. Hudon, 2002)

### L'appropriation

En principe, l'absence de signe formel de propriété rend impossible l'appropriation du territoire (Donzelot *et al.*, 2001). Par contre, nous sommes d'avis que dès que les symboles de propriétés disparaissent, une propriété collective informelle se crée autour de ces espaces vacants qui deviennent, aux yeux des citoyens concernés, de responsabilité publique, au même titre que les rues, les parcs et les autres espaces publics. Le vide est bel et bien approprié.

L'appropriation du vide n'a d'autre conséquence physique que la pérennité de ce vide. L'appropriation du vide se définit par l'appropriation du destin du vide, de son devenir, de sa fonction et de sa forme future. Tout groupe ou toute personne qui perçoit le vide en fait le site de son projet personnel. Sans repère de propriété privée, le vide et son avenir viennent à leur appartenir. Tout projet proposé qui ne répond pas aux attentes de la population suscite aussitôt son opposition. Le vide ne s'approprie donc pas tel qu'il est, mais bien plus par la représentation de ce qu'il pourrait devenir. L'appropriation physique qui permet de contrebalancer l'appropriation par le projet personnel n'est que rarement créée. Comme nous le verrons, les populations marginales sont les seules à occuper physiquement les espaces et, ainsi, à se les approprier partiellement.

Pour dépasser l'appropriation psychologique, le traitement de l'espace doit permettre son appropriation physique. L'appropriation du vide est complémentaire à l'appropriation de l'objet



construit. Lucien Kroll, dans ses projets de Marne-La-Vallée et des résidences universitaires de Bruxelles (La Mémé, voir ill. 1.3), propose même des façons uniques de répondre à ce besoin d'appropriation, en permettant la transformation des façades de toutes les unités de logement de son projet.



1,3 Lucien Kroll est l'un des architectes s'étant le plus intéressé à la question de l'appropriation de l'habitat par ses occupants. Il inspire ses projets de ses concepts originaux. Ici, photo des habitations La Mémé, où les façades sont modifiables par ses locataires. (source : Université catholique de Louvain, [www.loge.ucl.ac.be/meme.htm](http://www.loge.ucl.ac.be/meme.htm))

### **Le projet**

En ce qui concerne l'appropriation du projet par le vide, elle prend la forme de toute construction mentale d'un individu autour des occasions qu'offre le vide. Le contact visuel du vide encourage donc le développement de projets personnels qui défendent les valeurs de l'individu qui imagine l'utilisation optimale de l'espace. Ce type de projet individuel se différencie du projet architectural. En effet, les acteurs urbains tentent par le projet architectural de combler un vide par une proposition formelle, tandis que par le projet individuel ils cherchent à investir le vide, à protéger sa capacité à représenter leur projet.

### **Spatialité**

La création de la spatialité constitue l'ultime quête qui permet de recréer le lien entre le vide et le plein et de faire des vides existants des lieux urbains, bref, des espaces porteurs. La spatialité est la mise en tension, à partir de « vides » actifs, de plusieurs « pleins » dissemblables, en particulier sur le plan géométrique (Le Dantec, 1995, p. 49).

### ***Not in my backyard***

Cette tendance sociale identifie informellement l'opposition systématique à tout projet urbain. Elle permet d'identifier un point de départ aux représentations qui sont engendrées par le vide. NIMBY se propose comme une tendance forte à un repli des individus sur la seule défense de leurs intérêts particuliers ou de leurs identités locales (Wachter, Guigou et Perdizer, 2002, p. 162).

### **Hétérotopie**

Le concept philosophique imaginé par Michel Foucault (1967) sert à identifier le type de représentation que certains types d'espaces ont la capacité de générer chez les gens qui entrent en contact avec eux. Ces espaces possèdent, tel un miroir, la capacité de représenter toutes les fonctions et aucune par la même occasion, dépendamment de la situation (physique et psychique) de l'observateur.

#### **1.1.2 - État de la question**

La planification urbaine, les politiques et les règlements municipaux, la spéculation foncière, le développement économique, les subventions gouvernementales, parfois même le hasard, façonnent la composition typomorphologique et fonctionnelle de la ville. Ce qui est vrai pour l'ensemble de la ville l'est d'autant plus pour les quartiers du centre-ville. Ces arènes urbaines où les luttes de pouvoir sont les plus intenses constituent des environnements de choix pour les autorités, autant économiques que politiques, à la recherche de tribunes pour proposer une multitude de projets aux objectifs variés. Cet antagonisme entre les divers acteurs de la ville se modifie à travers le temps pour engendrer une utilisation différente et parfois incompatible de l'espace urbain. Représentons cette dynamique à l'aide de l'objet « vide ».

##### **1.1.2.1 - L'évolution du vide dans la ville**

#### **La ville classique**

Lorsqu'il existe un contrôle souverain sur l'espace de la ville, la question de son devenir est rapidement résolue par les besoins institutionnels, de prestige ou ceux inhérents au développement de ces villes. La densité intra-murale et, conséquemment, l'ouverture des fortifications permettent le développement de vides aménagés à l'extérieur des limites de la ville. La promiscuité des quartiers pauvres encourage les mieux nantis à emménager leurs habitations dans des plages urbaines qui offrent un accès privilégié aux vides, tels les squares ou les jardins des hôtels particuliers parisiens et les *mansions* londoniennes. L'aménagement d'espaces publics (espaces ouverts) s'inspire d'abord des principes baroques de l'ère géorgienne (1714 à 1830). Ces espaces ouverts sont essentiels à l'hygiène de la ville et permettent de surcroît des plus-values foncières sur les terrains en bordure, la spéculation foncière étant l'apanage du développement urbain. Les ingénieurs de la colonie s'inspireront de ces principes pour définir l'ordre urbain montréalais, dont le square comme figure urbaine est l'une des principales composantes. Les principes d'aménagement de ces espaces sont abondamment illustrés dans le classique d'Adolphe Alphand, *Les promenades de Paris* (1867-1873), œuvre qui inspire

clairement l'inspecteur Macquisten, concepteur des plans des squares Viger et Dominion.

### **La ville industrielle**

La transformation de la structure de production, qui requiert une main-d'œuvre nombreuse et accessible, encourage la densification des quartiers de la périphérie et l'expansion des faubourgs. La bataille de l'espace se fait au bon gré des promoteurs qui, faute de règlements, favorisent l'utilisation maximale de l'espace et la quasi-disparition du vide en ville. Ce n'est pas avant que les résidants puissent augmenter leurs revenus et aient la possibilité de s'éloigner en périphérie pour profiter d'espaces plus vastes que se pose la question du type de ville qui est offert aux populations. Les propriétés institutionnelles sont les dernières à maintenir des espaces non construits ; elles forment les seuls îlots de verdure dans les quartiers centraux. Avant que les principes d'aménagements urbains modernistes ne soient mis de l'avant pour régénérer l'attractivité de la ville centre, dans les années 1900, certains correctifs avaient été apportés à cette pénurie d'espaces ouverts, afin d'améliorer les qualités sanitaires et la sécurité et d'offrir des loisirs accessibles. La construction de bains publics, de parcs et de squares en sont des exemples. Le vide devient alors plus accessible et la réglementation municipale y intervient pour laisser une place nécessaire, créant, par exemple, la ruelle.

### **Le fonctionnalisme**

La ville moderne, qui se développe à Montréal après les deux conflits mondiaux, rejette toutes les structures établies par la ville classique et industrielle. La nouvelle définition de l'espace est incompatible avec la morphologie urbaine de l'avant-guerre. La ségrégation fonctionnelle, la densité, l'espace libéré, mais surtout la motorisation permettent d'étendre ces principes et de chambarder toute la structure fonctionnelle de la ville. Selon Claude Chaline (1999, p. 29), très peu d'entreprises et d'activités urbaines ont échappé à une remise en cause de leur rationalité depuis un demi-siècle. Leur départ a pour effet de libérer des espaces non construits et, beaucoup plus souvent, l'abandon d'immeubles, voire leur démolition, laisse place à des « dents creuses » dont la durée de vie dépendra de la pression foncière locale. La forte densité des centres-villes administratifs (*central business districts*) s'adjoint paradoxalement l'étalement toujours plus prononcé des banlieues. Entre les deux : le vide. La volonté commune des dirigeants municipaux et des spéculateurs fonciers de voir s'étendre le centre-ville justifie les démolitions. Les besoins en parcs de stationnement appellent ensuite l'utilisation « temporaire » des sites vacants en de tels parcs. Le stationnement de surface devient ainsi un nouvel espace public (Thiberge, 2002), essentiel aux activités pendulaires du centre-ville. La motorisation entraîne l'augmentation



du besoin d'espace pour accueillir tant les voitures que les camions qui convergent vers le centre-ville. Le stationnement sur rue devient vite insuffisant à la demande. C'est ainsi que les parcelles vides, même les places publiques, viennent « temporairement » répondre au besoin (Jakle et Sculle, 2004).

Conséquence directe du choc entre la ville moderne et classique, les espaces vacants constituent l'indice principal d'une systématisation du développement urbain de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Les espaces vacants sont en effet le signe le plus facilement perceptible de l'incompatibilité des époques de développement. De 1941 à 1986, le faubourg Saint-Laurent, quartier central de Montréal, subit une perte nette de plus de 30 000 résidants. La chute dramatique du nombre de résidants des quartiers du centre a pour effet de déstabiliser l'équilibre fonctionnel, d'accentuer les effets néfastes de la spéculation foncière et, ultimement, d'encourager leur taudification. Les moins nantis ne peuvent améliorer leurs conditions, prisonniers de zones oubliées, tel le faubourg Saint-Laurent. L'intensification de la circulation automobile et les ségrégations fonctionnelles et sociales bouleversent les mœurs et les habitudes des classes moyennes qui optent pour la périphérie, drainant avec elles une grande part des activités des zones centrales.

### **Le nouvel urbanisme**

Depuis les quinze dernières années, la situation se renverse. Selon le recensement 2001 de Statistique Canada, plus de 4000 nouveaux résidants se sont établis dans le faubourg. Par contre, l'offre limitée de types de logement ne permet qu'à une clientèle spécifique d'habiter le quartier. Le vide persiste. Le nouvel urbanisme prône la solution du retour aux morphologies et aux architectures dites traditionnelles. Le résultat consiste en des quartiers largement ségrégés (Seaside, en Floride constitue l'exemple type) par le revenu, qui n'ont rien à voir avec la ville classique.

Le traitement de l'espace, influencé par des critères issus d'un nouvel urbanisme, se tourne vers les formes traditionnelles pour gérer le conflit entre la ville industrielle et les correctifs qui y ont été insérés. Bien que certains de ces aménagements répondent aux besoins de consommateurs en banlieue, ces solutions appliquées au centre sont inefficaces. Les clientèles intéressées, ou en mesure de payer, demeurent marginales. Les promoteurs n'y trouvent pas non plus la rentabilité suffisante au développement des projets.

Certaines villes américaines, comme Détroit ou Chicago, aménagent ce type de développement

dans leurs quartiers centraux désertés par la population. Les grands ensembles, les immeubles d'habitation sont démolis pour être remplacés par des bâtiments de deux ou trois étages que la classe moyenne s'approprie, maintenant que l'espace a été vidé de son contenu marginal (Kyong Park, 2005). Avant d'en arriver là, nous croyons que la ville et le quartier bénéficieraient de constructions nouvelles aux formes contemporaines qui ne chercheraient pas à répondre à des besoins en incohérence avec le centre de la ville. Une troisième voie doit bien exister pour aménager les quartiers sans y installer ce langage incohérent. Devrons-nous attendre que la situation soit si mauvaise que l'on doive construire des bungalows au centre pour combler les vides ?

Les trois temps de la ville correspondent *grosso modo* à trois manières de gérer le vide. Notre époque n'a toujours pas trouvé de mécanismes efficaces de comblement, comme le prouve la prolifération de ses vides. Dans la ville classique, c'était le souverain qui décidait des fonctions et des constructions. Le parlementarisme et la démocratie électorale ont permis à la technocratie de gérer ce vide, de l'aménager. Aujourd'hui, le concept de démocratie participative incite les autorités à encadrer l'action de ces technocrates et ces fonctionnaires ; l'oreille est désormais tendue à la population, par des consultations, à différents paliers de la décision, notamment en ce qui a trait à l'utilisation du sol. Cette participation, influencée par tous les mécanismes d'immobilisme et d'appropriation de l'espace, imprégnée de la culture urbaine montréalaise, d'une meilleure connaissance de l'histoire du développement de la ville, de sa typologie, mène à une impasse. C'est ce qu'explique Chaline (1999), pour qui les régulateurs, qui assuraient la continuité, se révèlent insuffisants pour réaffecter, dans le court terme, les vides, les délaissés et les friches qui ajoutent et détériorent maints tissus urbains. C'est le résultat d'un déphasage accentué entre les rythmes et les temps de la ville : ceux de son cadre bâti et ceux de ses différents utilisateurs (Chaline, 1999, p. 32).

#### 1.1.2.2 - Le vide moderniste

Que ce soit sous la forme de parcs ou de promenades, le vide planifié selon les concepts modernistes consiste en la libération maximale de l'espace au sol de façon à assurer le bien-être de la communauté. Pour échapper aux pollutions (bruits, poussières, gaz nocifs), l'immeuble d'habitation ne doit plus être soudé à la rue par le trottoir, mais se dresser dans son « milieu propre » (Pellegrino, 2000a, p. 154). Le traitement de l'espace non construit se fait de la même manière que les constructions qui le définissent, c'est-à-dire dans le respect des concepts d'ordre, de géométrie et de fierté. L'appropriation de cet espace se fait communautairement et non individuellement. Pour Le Corbusier, par exemple, les « zones libres » devaient être purement et simplement d'immenses gymnases (Le Corbusier, 1994, p. 191). L'appropriation

communautaire de ces espaces fait partie de la mission sociale de sa planification. L'ordre et la géométrie de cet espace donnent naissance à un sentiment commun de « fierté », opposition efficace à l'indifférence et à l'insouciance, qui permet de maintenir l'espace dans son état ordonné. La Charte d'Athènes stipulait que les surfaces vertes doivent servir à des buts nettement définis : contenir les jardins d'enfants, les écoles, les centres de jeunesse ou tous bâtiments d'usage communautaire, rattachés intimement à l'habitation (Le Corbusier, 1971).

À ce propos, Colin Rowe et Fred Koetter (2002, p. 87) parlent de l'impasse de la texture ; la matrice de la ville serait passée du plein continu au vide continu. La rupture de l'espace crée une incapacité à représenter le temps dans le traitement du vide. Aux dires de ces auteurs, l'architecture moderne conjugait deux mythes encore ressassés : la science (objectivité) et la liberté :

L'acharnement de l'urbanisme moderne à vouloir précipiter la fin de l'histoire dans un espace parfaitement et définitivement organisé sur la base d'une analyse « scientifique » des dispositifs fonctionnels de la ville et du territoire manifeste un refoulement de la dimension du temps et de la pluralité des motivations sociales qui réclame une urgente thérapie (*Ibid.*, p. 12)

Le vide semble plus difficile à cerner que le plein. Il est donc d'autant plus important d'en qualifier les usages et les usagers pour ne pas perpétuer le même type de vide que les aménagistes influencés par le modernisme. À cet égard, Pellegrino (2000b, p. 55) affirme que « l'espace personnel n'est pas l'homologue de l'espace de la communauté, il ne s'y inclut pas nécessairement pour plus qu'il s'y conforme ; l'espace personnel est mobile, à l'interface entre l'espace public et les territoires que se préservent les groupes, la famille ou le clan ». Seul le vide structuré par la rue peut être approprié, puisqu'on en connaît les limites : la rue. Le vide est l'espace où nous nous déplaçons, où nous vivons. Le plein encadre ces déplacements, ces réalités.

La rupture entre la rue et l'espace privé, de plus en plus difficile à identifier, disqualifie les deux environnements qui en souffrent mutuellement. Dans ses aménagements, le modernisme avait tendance à rejeter la mission de lien spatial de la rue par des bâtiments qui sont installés au hasard dans des environnements dénudés, ouverts. L'absence de lien entraînait, à nouveau, l'absence d'appropriation physique des espaces. Le *super-îlot* ne permet plus cet échange entre le plein et le vide. Le rejet de la rue en tant que lieu multifonctionnel par le modernisme semble s'être étendu à des artères qui n'ont jamais été conçues ainsi. Comme nous le verrons plus tard, la source la plus grande de vide dans le faubourg Saint-Laurent fut la percée de voies dédiées à la seule circulation de transit. Comme le remarque l'architecte Christian de Portzamparc, rues

et places disparaissent, l'espace de l'« entre-deux » n'existe plus, le vide n'a plus de forme *a priori* ; il est un fond indifférencié, un milieu (Le Dantec, 1995, p. 155).



1.4 L'élargissement du boulevard Dorchester marque le point de départ des grands travaux d'infrastructure visant à améliorer l'accès au centre-ville. Certains des vides créés lors des travaux demeurent encore vacants aujourd'hui. (source : Demchinsky, 1985)

#### 1.1.2.3 - La relation sociale du vide

Les premières études qui se sont intéressées aux chambardements de l'espace des quartiers centraux et à leur mutation fonctionnelle résultant en une prolifération du vide se concentraient sur les causes économiques et sur les théories des valeurs foncières. Elles reliaient davantage les problèmes urbains à ceux de l'accessibilité des centres-villes, aux coûts de transport et aux distances à parcourir. Subséquemment, ces théories ont été amalgamées avec des observations empiriques et historiques sur le développement des villes américaines et la tendance de localisation des différentes fonctions a été expliquée par des relevés démographiques sur les revenus, l'éducation et les concentrations ethniques (Glynn, 1982). L'incapacité d'en tirer des solutions incite aujourd'hui à développer une nouvelle matrice qui emprunterait de nouvelles voies, en renforçant les liens historiques, les représentations de l'espace et les choix politiques.

Les théoriciens issus de multiples sphères d'analyses ont été nombreux à se questionner sur le rapport entre l'individu et l'espace. Une relative unanimité émane autour de la détermination de l'espace par l'individu, dont l'environnement finit toujours par lui ressembler ou, à tout



le moins, tente de la façonner selon ses valeurs. L'espace, aux dires de Henri Lefebvre, sans cesser d'être le lieu des ressources, le milieu où se développent les stratégies, ne reste pas seulement le théâtre, le réceptacle, la scène indifférente, ni même le cadre des actes. Il est toujours plus actif, soit comme instrument, soit comme objectif, comme moyen et comme fin (Lefebvre, 1974, p. 471-472). C'est ainsi qu'il devient l'enjeu principal des luttes et des actions visant un objectif, et pourquoi il suscite toujours la contestation. Kevin Lynch insiste sur la lisibilité de l'espace (*imageability*) pour que les gens arrivent à s'y déplacer, à apprécier leurs déplacements et à se sentir en sécurité. La lisibilité serait l'interaction entre la perception des gens et les distinctions et les directions suggérées par le lieu. Lynch reconnaît par ailleurs l'importance des vides (*blank spaces*) où l'individu peut arriver à interroger et à organiser sa réalité, en plus de reproduire l'impression de lui-même dans ce même espace (1960, p. 9).

Chacun possède ainsi une vision particulière de son espace, une représentation mentale construite selon ses expériences qui s'additionnent et pour laquelle l'individu développe une affection, encore plus forte que pour le lieu en lui-même. Yi-Fu Tuan, géographe américain, nomme ce phénomène, « topophilie » (Tuan, 1974).

Aujourd'hui, même la psychiatrie s'intéresse aux effets de l'espace, notamment à ses représentations mentales. Jean-Dominique Leccia<sup>2</sup> explique l'impact de l'espace sur la santé mentale. Il relate le cas d'un Allemand de l'Est et de sa représentation de l'Ouest, avant la chute du mur de Berlin. Au grand désarroi de celui-ci, sa visite de l'Ouest allait ensuite confirmer les dires de son gouvernement communiste et détruire ses illusions sur les vertus de l'Ouest. La perte de représentations mentales, de ses projets, de son miroir personnel, a entraîné chez cet Allemand une instabilité telle qu'il sombra dans la psychose. Sans être psychiatre, nous pouvons avec assurance avancer que le contact avec un terrain vacant n'entraîne normalement pas de psychose. La réaction mentale demeure par contre bien réelle pour chacun qui expérimente le vide. L'imaginaire, rapport du sujet social au monde, investit la production de l'espace ; il produit les archétypes de l'organisation de l'espace vécu ou encore les formes et les fragments de représentation de l'espace urbain utilisables dans la conception du projet architectural (Pellegrino, 2000b, p. 224). Nous y reviendrons.

Le rapport incongru entre l'espace souhaité ou créé dans la ville moderne (1945-1985) qui se superpose à celui créé par la période industrielle (1875-1930) semble encourager l'apparition de mouvements sociaux qui engendrent à leur tour la pérennité de ces vides. Le rapport de

---

2 - Le psychiatre Leccia a un site Internet plutôt complet faisant état de ses expériences : [<http://www.geomentale.org>].

l'individu à l'espace, construit ou non, favorise l'émergence de rassemblements de type NIMBY (*not in my backyard*), BANANA (*build absolutely nothing anywhere near anything*) ou NOPE (*not on planet earth*) (Gratz, 1994). Encore plus rapidement que tout objet construit, le vide semble commander un statut de protection. Il est rare qu'un projet de construction sur un site vacant n'éveille pas la revendication d'un espace vert ; plus simplement, les groupes de pression vont défendre le *statu quo*, prétextant l'incompatibilité du projet avec le milieu (social ou bâti). Le vide est, en soi, une forme appropriée qui appartient à tous ; c'est le degré zéro du domaine public. En effet, dès qu'on propose de le construire, tous s'y opposent, de peur de « perdre du terrain ». Le projet moderniste, tout comme la réglementation actuelle, laisse trop de vides, inappropriables par un projet. En effet, le projet, quel qu'il soit, segmente, précisément en termes d'appropriation potentielle, les visées et les intérêts des propriétaires, des acteurs et des résidents.

D'autres concepts renforcent nos impressions sur le vide. L'élargissement des échelles identitaires nationales (mondialisation) a paradoxalement entraîné une réduction de l'échelle d'identification des résidents, qui, ainsi, cherchent un espace de proximité appropriable. La nation, le pays, la province ont laissé place au voisinage, au quartier, à la ville. La patrimonialisation extrême est fondée sur un refus du changement, basée sur une survalorisation du présent tel qu'on le connaît, avec les conséquences sur l'évolution d'une ville que l'on peut imaginer. Ce « présentisme » (Hartog, 2003) semble même, étrangement, s'appliquer au vide urbain. La protection bien indirecte du vide favorise le maintien des ruptures urbaines créées par des projets modernistes et du délabrement conséquent. Il existe, de fait, « un phénomène d'épaississement » des ruptures, au cours du temps, qui tend à transformer les coupures linéaires en coupures surfaciques : les abords de la coupure étant plus accessibles, ils accueillent progressivement des activités dépréciées (Gourdon, 2001, p. 229). La prolifération d'activités festivières dans le faubourg Saint-Laurent correspond tout à fait à une telle interprétation des limites du vide.

### 1.1.3 - Problématique

#### 1.1.3.1 - Situation du sujet

L'inauguration de la place Ville-Marie en 1962 marque officiellement le déménagement du centre des affaires du Vieux-Montréal vers l'ouest. Sa construction relance celle de gratte-ciel interrompue depuis les années trente (Linteau, 1992, p. 502). Les faubourgs Saint-Antoine et Saint-Laurent sont complètement transformés pour augmenter la fluidité automobile et la construction d'imposants immeubles. Citons en exemple l'élargissement du boulevard René-Lévesque (à l'époque le boulevard Dorchester) et les nombreux édifices à bureaux du centre-ville ouest. Le palimpseste sur lequel ces quartiers centraux se sont construits est ainsi

effacé. La destruction des bâtiments (par incendie ou simple démolition) crée une plus-value pour le terrain, où tout projet devient possible. Chaque propriétaire foncier croit posséder l'emplacement du prochain gratte-ciel. Certains attendent toujours. Le contexte économique, social, mais également politique, n'a pas permis le développement de la « ville moderne » selon l'étendue et la densité d'activités prévues.

Il existe peu de meilleur endroit que le faubourg Saint-Laurent pour constater aujourd'hui l'impact des destructions des années soixante et soixante-dix. Par sa richesse historique, issue d'une suite de cycles de construction/démolition/reconstruction, le faubourg Saint-Laurent (quadrilatère formé des rues Sherbrooke, Amherst, Saint-Antoine et Aylmer) s'avère un objet d'étude exceptionnel. Tel un laboratoire de la modernité, illustrant la quête d'identité montréalaise de l'époque de la révolution tranquille et du maire Drapeau, le « centre-ville de l'Est » est aujourd'hui parsemé d'espaces vacants qui doivent leur présence aux projets réalisés, mais plus encore à ceux qui ne l'ont pas été. Telle une friche oubliée par le développement, le quartier rend compte de décisions pour le moins destructrices, guidées par des élans de grandeur. La mixité fonctionnelle, caractéristique des développements faubouriens, rend compte des multiples relations du vide avec un environnement construit diversifié. Sur un territoire restreint, le faubourg permet d'entrer en contact avec toutes les formes urbaines et toutes les époques de développement de Montréal. Autrefois identifié comme le *Red Light* de Montréal, le faubourg Saint-Laurent constitue toujours la destination de choix des populations marginales, des activités nocturnes et festivières qui, nécessitant de larges espaces pour les équipements scéniques et le stationnement, tirent profit des espaces vacants.

Aujourd'hui, ces vides sont majoritairement utilisés comme parcs de stationnement, fonction temporaire de l'espace en attente. Le parc automobile n'a pourtant jamais fait partie d'efforts de planification des théoriciens formés à la ville par la Charte d'Athènes.

La territorialisation des théories, qui représente la première partie de notre recherche, s'intéresse à l'évolution du quartier à partir du grand feu de 1852, qui avait détruit près de 75 % du quartier, jusqu'à aujourd'hui (2005). La morphologie du faubourg Saint-Laurent ne prend forme qu'après cet incendie dévastateur. Nous mettons cependant davantage l'accent sur la période d'après-guerre, de 1945 à aujourd'hui, période des grands bouleversements. Animée par la « fuite en avant » (Morisset et Noppen, 2003, p. 160), la ville met en chantier un renouveau urbain qui n'accorde aucune attention à la structure urbaine héritée du passé. La motorisation, l'exode vers la banlieue, les volontés politiques et la restructuration de l'économie de production déconstruisent la presque totalité des quartiers centraux nord-américains. Montréal n'y échappe

pas, avec une seule particularité par contre : le bouleversement ne s'y avère que partiellement. Le faubourg Saint-Laurent présente toujours les cicatrices causées par les chantiers inachevés. Reste à savoir comment les relancer. Les projets que nous abordons visent à faire la lumière sur cette période de bouleversements, mais à travers une lecture originale : celle du vide urbain.

### 1.1.3.2 - L'appropriation du vide

Imaginez un instant une boîte, déposée devant vous. Si vous aviez le choix d'y trouver quoi que ce soit, que contiendrait cette boîte ? Prenez quelques instants pour y réfléchir... Je parie que vous avez imaginé un objet dont vous rêvez, une personne peut-être, mais en lien certain avec vous. Pourtant, je n'ai rien dit à propos de la boîte : propriétaire, taille, poids, provenance, etc. Par votre volonté, vous avez tout de même fait vôtre la boîte. Vous vous êtes approprié cette boîte, lui avez donné forme. À moins d'avoir souhaité y retrouver la paix dans le monde, vous avez démontré l'impact mental que peut avoir le vide urbain. L'absence de signe de propriété permet aisément à chacun de s'approprier un espace, de l'investir par un projet.

Comme élément physique et élément d'identité, le vide représente la rupture conceptuelle majeure entre l'espace et la forme et ce, depuis qu'on aménage la ville selon les principes modernistes. Le vide rend impossible la lecture temporelle de la ville. Bien plus qu'une discontinuité physique, le vide invalide toute lecture du tissu urbain et rend imperceptible le palimpseste de la ville. Pourtant, disons-le, le vide est porteur (sinon créateur) d'identité. Cela est plus évident chez les marginaux qui y trouvent sécurité et confort ; ils y spatialisent leur identité, entièrement fondée sur cette adhésion au vide urbain (Parazelli, 2002).

L'appropriation physique du vide est par contre limitée. Elle ne peut par elle-même expliquer l'étrange attachement au vide. L'espace physique est approprié par la représentation mentale que s'en font les individus qui entrent en contact avec lui. Cette représentation peut prendre la forme qui convient à chacun (projet), selon des intérêts multiples. Les vides sont donc appropriés par différents acteurs qui répondent à des intérêts tout aussi différents. Selon Helen Woolley (2003), les vides urbains tirent leur importance des différents bénéfices qu'ils apportent et des occasions qu'ils génèrent. Posons donc la question : est-ce que l'attraction que le vide offre au projet (de comblement) explique en lui-même la pérennité de tant de vides ? Peut-on utiliser



1,5 Le projet Heidelberg à Detroit est un exemple d'appropriation des friches par les résidents qui organisent des concours de productions artistiques sur de nombreuses résidences qui sont aujourd'hui abandonnées. (source : [www.heidelbergproject.org](http://www.heidelbergproject.org))



l'opportunité que crée le vide pour revaloriser la ville et en retracer la spatialité ?

Si le vide est rapidement approprié par les riverains et les marginaux, il demeure cependant un obstacle à la spatialisation positive de l'identité ; souvent la lecture du vide produit une construction identitaire négative. Cela tient au caractère inachevé – friches urbaines – et au potentiel de diffamation que l'espace fournit à l'Autre. Une friche urbaine est en effet une lacune identitaire qui rend impossible la spatialisation positive de l'identité dans le quartier. Ce besoin d'appropriation de l'espace qu'on retrouve sur le vide proviendrait directement de l'aménagement moderniste qui favorise la libération de l'espace. Il semble être le principe fonctionnaliste le plus accepté par les citoyens. Nous sommes d'avis que l'aménagement de la banlieue a su répondre adéquatement à ce besoin d'ouverture de l'espace. Pourtant, chez les modernistes, cette libération devait venir de la densité ; tout le contraire de la banlieue. Dans les quartiers centraux, la seule manière de libérer l'espace est la densité, un langage toujours non accepté par la majorité de la population.

#### 1.1.3.3 - Combler le vide

Aujourd'hui, les solutions architecturales pour combler le vide sont incapables de retisser les liens de la ville. Le besoin irrésistible d'appropriation de l'espace entraîne souvent la valorisation de projets qui sont étrangers à la dynamique contemporaine de la ville. N'ayant pas d'autres modèles, on replie souvent le savoir-faire de la banlieue sur la ville. Mais est-ce vraiment la solution ? Le procédé classique qui a encouragé l'étalement de la ville (création de parcs et de jardins publics, végétalisation des plages urbanisées non construites) est aujourd'hui paradoxalement proposé pour revitaliser les quartiers du centre de la ville. Le retour sur les bases du Montréal pré-moderniste nécessite un redéveloppement selon ce qui est présent, mais également selon ce qui émerge du passé. L'incohérence historique, temporelle et technique des mesures dictées par la réglementation invalide toute naissance d'une nouvelle forme de typologie. Du moins, nous le croyons. À en juger d'après les projets actuels, on tente toujours de faire de l'ancienne ville une ville nouvelle ou, inversement, d'opérer un retour de la nouvelle ville vers une morphologie plus ancienne. La recherche de densité est rejetée, tant par la réglementation municipale que les populations qui l'associent à une ville qui leur est étrangère : la « ville moderne ». Pourtant, les développements de faible densité ne sont rentables qu'aux mains d'une clientèle aux revenus supérieurs. La volonté de recréer la ville classique par le pastiche des ensembles de plex montréalais, ignore la réalité foncière d'un centre-ville et rend donc impossible l'atteinte d'une forme de mixité sociale.

Le vide engendré par le modernisme et ses projets souffre d'un manque de distinction. Espace

public, espace privé, l'opposition n'existe plus. Selon Pierre Pellegrino (2000b, p. 219), la disjonction entre les espaces non privés et non publics est neutre, non appropriée, de l'ordre de la marge et du *no man's land*, dégageant ainsi une zone non contrôlée, interstitielle, où les actants individuels trouvent à tester la force des interdits qui marquent ailleurs les limites entre les territoires publics et privés. Nous avons au contraire déjà montré l'appropriation de ces *no man's lands*. Nous retiendrons de cette lecture l'identification d'une forme de dépassement paradoxal des limites de l'espace délimité. Comme Rowe et Koetter (2002, p.97) le soulignent, il est évident que l'espace restreint et structuré peut faciliter l'identification et la compréhension, alors qu'un vide naturaliste sans limites repérables risque d'être parfaitement incompréhensible. Il importe de rendre la raison à ces espaces, d'en restituer la spatialité. La solution n'apparaît donc pas dans la privatisation ou de rendre tout l'espace vide public. Il s'agit plutôt d'en clarifier les limites et de permettre le développement de l'un en harmonie avec l'autre.

L'opposition systématique aux projets de développement converge trop souvent vers des propositions de consécration formelle du vide par un traitement en espace public (végétal/minéral) des surfaces ou de formes architecturales incompatibles avec les réalités sociales et les techniques actuelles. Rares sont ceux qui, parmi les multiples acteurs interpellés par le vide, considèrent leurs intérêts défendus par un projet d'occupation qui propose un encombrement volumique. De tels projets sont sans cesse confrontés à l'opposition d'une partie des acteurs et de la population qui s'est approprié le vide et qui refuse le projet, craignant la « spécialisation » de l'appropriation. L'aménagement du vide en parc est un procédé déjà ancien et reconnu comme faisant partie du processus d'étalement de la ville (n'oublions pas que la plupart des squares montréalais ont été au cœur de la formation de la banlieue victorienne). Il nous apparaît donc que, pour traiter des vides recréés dans les quartiers centraux, la solution est ailleurs. Bien que l'entretien public des parcs autorise chacun à s'approprier ces espaces, la réalité est tout autre. Les utilisateurs ne représentent qu'une minorité des payeurs. Que dire du voisinage qui en retire une plus-value ? De plus, il est toujours difficile d'assurer une sécurité informelle durant 24 heures. La difficulté à gérer les conflits entre les utilisateurs « classiques » et les marginaux crée des conflits qui résultent trop souvent dans l'abandon de l'espace par ses utilisateurs principaux. Le tourbillon de ce délaissement se voit renforcé par le déclin de l'entretien qu'on fait de l'espace et le cercle vicieux se poursuit jusqu'au dépérissement de l'espace et, pire, de ses environs. Le parc ne peut donc représenter une option. Pas pour David Mangrin et Philippe Panerai (1999, p. 64) en tous les cas, car, pour eux, le surdimensionnement des espaces publics cause un double inconvénient : sur le plan économique c'est du gaspillage de terrain, qu'il faut acquérir, revêtir, équiper, entretenir ; sur le plan pratique c'est une dilution de l'espace qui

commence avec les voies les plus petites. Le fardeau de l'entretien revient à tous, que ce soit les riverains, les voisins ou encore tous ceux qui ne sont même pas conscients de l'existence de l'espace... ce qui n'est pas vraiment digne de la démocratie participative, convenons-en.

Pourrions-nous laisser ces vides tels quels ? Officialiser les stationnements ? Nous sommes persuadé que non, à l'instar de Heidegger. En effet, ce philosophe allemand était persuadé que le lieu du vide peut devenir un espace. Ce vide doit par contre être rendu habitable, c'est-à-dire propre à ce que s'y nouent et s'y vivent des relations (cité dans Le Dantec, 1995, p. 64). Pour être significatif, le vide doit être mis ou compris en relation avec le plein. Le vide urbain ne possède pas ce lien au plein et n'est donc pas un espace comme tel. « *My house is not a roof, is not a wall, is not a ground. It is the void between all these elements because it is in this world that I live in.* » (Lao Tsu, cité dans *Global Architecture*, 1995, p. 15) Le père du taoïsme nous rappelle l'évidence que le vide forme encore plus l'espace de vie que peut le faire le plein.

La ville moderne engendre des espaces vides, centraux et périphériques. Au centre, les vides aménagés ne permettent qu'une faible appropriation de l'espace. Les arrachements semblent en produire davantage, mais ne peuvent demeurer vides, pour le bien-être de la ville. L'espace moderne engendre donc un besoin de vide que la banlieue semble combler plus efficacement que le centre où un tel espace ne peut s'envisager.

Pour assurer un développement cohérent du quartier (le faubourg Saint-Laurent), nous devons trouver une façon de retisser l'espace issu des deux visions de la ville (industrielle et moderne). Le renouvellement du faubourg n'est possible qu'à travers l'implantation de formes architecturales contemporaines, qui combleront les vides. Seule la mixité des usages et des clientèles permet d'étendre l'appropriation d'un site à un nombre maximum d'acteurs et de résidents, tout en répondant aux intérêts nombreux et divergents de la population urbaine en général. Or, cette mixité est impossible à réaliser sans une relative densité. Les projets d'occupation qui tendent vers cette densité, en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, sont donc les plus susceptibles d'être validés comme mode de comblement du vide urbain. Par contre, la densité qu'on applique aujourd'hui ne semble pas répondre aux besoins d'ouverture de l'espace des citoyens qui en rejettent les typologies, préférant celle de la banlieue. Un nouveau langage architectural pour le vide est donc nécessaire.

#### 1.1.3.4 - Incapacité de la ville à se renouveler

Par fidélité aux volontés de mixité, de différence, mais aussi par souci d'équité, les promoteurs et l'administration publique s'efforcent de proposer les mêmes formes, les mêmes bâtiments

pour tous. Il est pourtant évident que l'appropriation d'un bâtiment prévu pour tous est impossible lorsque l'indépendance d'esprit, de goût et les besoins individuels sont de plus en plus différents. Le zonage et la réglementation sont les meilleurs outils pour garder homogènes nos quartiers et, par extension, nos sociétés. Pourquoi les citoyens choisissent-ils la banlieue ? Peut-être parce qu'alors que dans les quartiers centraux on s'efforce de tout contrôler sous un prétexte d'homogénéité, la cour, le jardin, la plate-bande, laissent aux habitants un minimum de liberté. N'est-il pas absurde d'ériger en modèles des typologies fonctionnelles et formelles vieilles de plus d'un siècle pour réguler la naissance d'un « urbain généralisé » qui prend la relève du couple traditionnel ville/campagne (Le Dantec, 1995, p. 153) ? L'appropriation par l'aménagement de banlieue se fait souvent sur le vide. L'ouverture de l'espace semblerait permettre plus facilement l'appropriation de l'espace et, de toute évidence, répondre à un besoin des résidents.

L'inexistante volonté politique n'a pas permis d'incarner la vision du plan d'urbanisme dont la Ville de Montréal s'était dotée en 1992. La planification semble continuer à se faire dans de l'« à-peu-près », dans le cas par cas. Comme le démontre les tergiversations autour du devenir du faubourg Saint-Laurent (de densification résidentielle, à quartier culturel, en passant par pôle institutionnel), les visions développées n'arrivent pas à traverser l'épreuve du court terme politique. Pourquoi donc se doter de tels outils ? Apparemment pour respecter la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Même la refonte du plan semble renforcer son inutilité en renvoyant toujours davantage de décisions à des comités dont les choix sont faits de manière discrétionnaire, malgré les consultations publiques et les recommandations des CCU (comités consultatifs d'urbanisme). La population et les politiciens ne se sont pas appropriés les outils de planification, ce qui renforce la stagnation, l'autonomie et, souvent, l'antinomie des multiples projets. La planification urbaine qui se base sur l'existant pour créer son zonage et ses règlements rend très difficile l'émergence de nouvelles formes. Nous posons comme une évidence que les solutions du passé ne réussissent pas à combler le vide et à régénérer la zone centrale de Montréal. Une planification efficace apparaît comme un atout incontournable pour réussir à créer les conditions qui permettront de construire sur le vide sans susciter, chaque fois, une opposition généralisée. S'il est vrai que les citoyens craignent l'inconnu, il est tout aussi vrai qu'ils répudieront tout projet dont les tenants et aboutissants ont été condamnés précédemment.

#### 1.1.3.5 - Comment le vide est utilisé

L'usage qui est fait du vide urbain dans le faubourg est plutôt limité. Outre quelques jardins communautaires et quelques squats de marginaux, c'est la fonction de stationnement qui remplit

le plus souvent le vide dans le quartier. La localisation périphérique au centre-ville incite de nombreux propriétaires de terrains vagues à y exploiter des stationnements de surface, souvent de manière illégale, ce qui s'avère, de leur point de vue, plus payant que d'y construire quoi que ce soit. Cette offre surreprésentée de stationnement a également induit le développement d'activités nécessitant de vastes espaces non construits et la présence d'une desserte de proximité : les festivals. Cette appropriation de l'espace du quartier par l'activité touristique festivalière aboutit aujourd'hui à un état de fait : les festivals ont profité de l'offre d'espaces vacants pour développer un type d'usage qui est désormais ancré dans l'identité urbaine de Montréal. Si le développement des festivals s'est fait en fonction de l'espace qui était libre, le succès incontestable de ces événements, particulièrement le Festival de Jazz, a eu comme impact d'augmenter le besoin en vides pour les semaines de festivités. La structure administrative de ces festivals, à but non lucratif, encourage, entre autres, l'installation de structures temporaires (par exemple la place Hydro-Québec) qui accueillent des commerces et des services dont les organisateurs tirent des profits considérables. Conséquemment, le commerce local ressent peu l'impact de ces festivités qui se tiennent « en site propre », notamment sur le domaine public. Le site du festival est clôturé et l'accès réservé aux « produits » officiels du festival.

#### 1.1.4 - Profil de recherche

##### 1.1.4.1 - Question de recherche

Les projets à fort potentiel d'appropriation et offrant une nouvelle forme d'ouverture de l'espace seraient-ils les plus acceptables pour combler les vides urbains ?

##### 1.1.4.2 - Hypothèse de recherche

C'est l'incapacité des typologies résidentielles actuelles, de l'utilisation des outils de planification et du type de consultations publiques en vigueur à Montréal à combler le double besoin d'ouverture de l'espace et d'appropriation de l'espace qui explique la pérennité du vide. Et c'est en mettant en valeur le double besoin d'espace libre (ouverture de l'espace) et d'appropriation de cet espace que le comblement du vide deviendra réalisable.

De manière à faire accepter la construction du vide, l'hétérotopie du vide, qui explique son appropriation, doit être maintenue. L'espace hétérotopique a la double qualité d'être appropriable et d'être ouvert. Si la construction respecte cette composition de l'espace, elle pourra combler les deux besoins que la « ville moderne » a engendrés.

##### 1.1.4.3 - Objectifs de recherche

Cette nouvelle façon de lire un certain temps de la ville, c'est-à-dire par ses vides, doit culminer

sur une manière efficace de retisser la spatialité du vide et du faubourg Saint-Laurent dans son ensemble.

Les solutions visent à maintenir et à renforcer les consultations populaires en redirigeant la discussion sur le devenir des sites et sur la forme que doit prendre le projet. Nous démontrerons que les outils de planification se sont transformés pour individualiser les débats et ultimement retarder l'évolution de la ville. Lorsqu'il est devant un projet architectural, le citoyen tend à s'y opposer, puisque le projet ne rejoint que trop rarement ses attentes personnelles ; c'est-à-dire que le projet de l'Autre ne correspond pas à Son projet. Les consultations publiques deviennent ainsi inutiles, puisqu'elles ne sont que le lieu de la confrontation entre le projet du promoteur (porté par les autorités) et les projets individuels des citoyens.

Cet essai exploratoire se veut un point de départ pour trouver une solution à l'incapacité de la ville de combler ses vides. Nous cherchons donc à suggérer le ou les types de projets susceptibles de combler le vide urbain dans le faubourg Saint-Laurent, tout en privilégiant le besoin d'appropriation de l'espace, et ses capacités à répondre aux besoins d'ouverture de l'espace.

#### 1.1.4.4 - Contribution à l'avancement des connaissances

Cette démarche se veut originale et propose de faire un pas de plus dans la compréhension de ce phénomène urbain complexe qui n'est pas seulement montréalais. La recherche propose un regard neuf, par l'analyse du vide, sur le développement des besoins en espace des citoyens, le besoin d'appropriation de l'espace et celui de comprendre davantage l'impact de la « ville moderne » et de son aménagement par rapport aux phénomènes urbains actuels (immobilisme, NIMBY, présentisme, patrimonialisation).

Le paysage construit d'une ville façonne l'essentiel de l'imaginaire collectif. Il représente son évolution, autant dans l'espace que dans le temps. Ces paysages doivent favoriser l'identification spatiale des résidents en créant un langage urbain qui respecte les aspirations et les ancrages de ces derniers, tout en assurant le développement constant de la ville. Ainsi, ce travail cherche à renforcer l'appartenance des citoyens à Montréal, par l'élaboration d'un nouveau mode d'appropriation de leur espace.



## 1.2 - Méthodologie spécifique

### 1.2.1 - *A priori* conceptuels

Au-delà de ma qualité de chercheur et d'analyste, j'entends jouer un rôle actif dans ma recherche ; je me pose donc aussi comme acteur. Mon point de vue sémiologique me permet de conserver une distance critique de mon objet d'étude. Je demeure en effet conscient et conséquent de mon bagage, tant personnel que professionnel, qui alimente la base théorique sur laquelle repose mon analyse. Tout au long de la démarche, je me réserve donc le droit d'intervenir, d'être un élément actif, de prendre position. Pour cette raison, nous avons préféré annoncer l'utilisation de la forme essayiste pour mieux rendre compte de cette démarche.

L'évolution de nos sociétés n'est possible que par la connaissance / reconnaissance des acquis du passé, en vue d'assurer une continuité entre les usages, les savoir-faire et les valeurs d'autrefois et nos valeurs actuelles. Ce qui signifie qu'on ne doit sous aucun prétexte faire table rase de ce passé, mais également qu'on ne doit pas reproduire le passé. Le temps présent doit se démarquer du passé, par une prise en compte de sa propre réalité, de ses propres valeurs. La ville est un organisme vivant et en constante mutation ; elle doit faire écho à l'évolution des résidents qui l'animent. La société actuelle ne partage plus les mêmes idéaux que celle d'hier. On tend aujourd'hui vers l'individualisme, le désenchantement, l'hétérogénéité, l'isolement. En même temps, on constate l'ouverture, l'émerveillement et l'émergence de choix éthiques personnels. Cette « double personnalité » des membres de la société ne correspond plus à la quête de raison et d'unité qui caractérisait l'évolution sociale jusqu'à tout récemment. Comme le mentionne Foucault, la seule voie possible et juste consiste à accueillir de façon positive la diversité, l'hétérogénéité, en articulant éthique et esthétique, souci des autres et souci de soi. Ce sont précisément les outils de développement que la ville n'arrive pas à défendre, limités qu'ils sont par l'illusion de la maîtrise maligne, identifiable et localisée (Le Dantec, 1995, p. 165).

Ma recherche aurait été impossible dans sa forme actuelle sans ma conviction profonde qu'il existe un déterminisme de l'espace. La forme qu'adopte l'environnement construit influence autant les citoyens que ceux-ci peuvent l'influencer. La récente démolition des ensembles de logements sociaux construits durant les années cinquante et soixante, autant en France qu'aux États-Unis, démontre qu'il existe déjà un certain consensus sur cette question. Une gamme complexe de comportements sociaux résulte de la qualité / non-qualité de notre environnement de vie ; ces perceptions (positives, négatives) sont engendrées par des régimes de valeurs complexes. L'appropriation, la sécurité, le confort et la pérennité en sont quelques exemples.

Le vide constitue une des formes de la ville qui suscite le plus de représentations spatialisées. Sans vide, il serait impossible d'imaginer la ville, de vivre la ville. Le vide structure, physiquement et mentalement, nos quartiers, nos rues, nos parcs, en délimitant les lieux de nos déplacements. Il est le lieu à partir duquel « s'organise » l'imaginaire urbain.

### 1.2.2 - Méthodologie privilégiée

#### 1.2.2.1 - Concepts scientifiques directeurs

À l'instar d'Abraham Kaplan (1964), nous proposons que la méthodologie soit l'étude du processus de la recherche, plutôt que celle de son produit<sup>3</sup>. Cette approche est à la fois plus générale que les techniques spécifiques que sont l'interview, la recherche d'archives ou la collecte de données et plus spécifique que celles qui relèvent de l'épistémologie, tels le positivisme et le structuralisme (Groat et Wang, 2002, p. 10). Notre recherche combine donc deux méthodes d'analyse en recherche urbaine, c'est-à-dire l'analyse historico-interprétative et les études de cas.

Selon Groat et Wang (2002, p. 136), la recherche interprétative se définit par la recherche sur des phénomènes sociophysiques à l'intérieur de contextes complexes, avec une volonté d'expliquer ces phénomènes dans une forme narrative et selon une vision holistique de l'espace. C'est l'interprétation des phénomènes et des théories qui sert de guide tout au long de la recherche. Le discours narratif produit permet ensuite d'illustrer le cheminement de tout le questionnement et constitue la finalité de la recherche.

En plus d'être garante d'un continuum empirique de l'espace et du temps, la véracité d'une interprétation historique est assurée par la rigueur de son narrateur. Ainsi, la méthode retenue reconnaît l'apport bien spécifique du chercheur/narrateur qui, grâce à son questionnement et à sa compréhension des phénomènes, propose un avancement unique et précieux de la question scientifique. L'élaboration d'une conception philosophique de l'espace est inconcevable sans une personnification des descriptions conceptuelles visant à les relier aux réalités bien particulières de l'objet de recherche. Le chercheur devient ainsi lui-même acteur et outil de son analyse.

---

3 - Abraham Kaplan. *The Conduct of Inquiry*. Chandler, San Francisco, 1964 (cité dans Groat et Wang. *Architectural Research Methods*. John Wiley and Sons, inc. New York. 2002. p. 8).



#### 1.2.2.2 - Le vide urbain comme transposition du concept d'hétérotopie

L'impact psychologique du vide dans la ville n'a été que très rarement étudié par les spécialistes de la ville. Il le fut par quelques adeptes des théories de la perception, dont certains philosophes et idéologues de la forme urbaine. Rem Koolhaas, architecte-penseur, est fasciné par le cas de Berlin où des plages urbaines rasées ou des ensembles architecturaux détruits produisent néanmoins ce qu'il appelle « une condition humaine » (MacDonald, 2003, p. 81). Koolhaas (1978) explique ce phénomène comme étant le *paranoid-critical*, une projection paranoïaque sur la ville des rêves des touristes et des résidents. Ces rêves sont l'amalgame de leurs espoirs, de leur mémoire, et contiennent le projet d'un type de ville ou d'aménagement. Souvent reproduction d'un ailleurs idéalisé, une telle paranoïa entraîne un refus de la situation réelle, dont on va jusqu'à jeter les causes pour en substituer d'autres qui défendent une vision déformée. Salvador Dali, utilisant l'exemple de Colomb et des Indiens pour illustrer le phénomène, suggéra qu'on extermine les Indiens pour camoufler une erreur d'interprétation : les Découvreurs auraient dû aboutir aux Indes.

Pierre Pellegrino (2000b) confirme l'existence de ce type d'espace qui prend forme dans la représentation mentale : « Il est des espaces qui, sans avoir de réalité matérielle, ont force de désir, de foi, ou de loi. L'espace est une des formes selon lesquelles nous pouvons parcourir et imaginer la réalité d'une société humaine, nous y inscrire, la saisir et la produire. » (Pellegrino, 2000b, p. 13) Le concept qui permet de discuter de ces positions est celui de l'hétérotopie.

C'est à partir d'une volonté de comprendre davantage l'attachement à l'espace que Foucault<sup>4</sup> en vient à en décrire un type bien particulier. Dans un texte de 1967, dont il n'autorise la publication qu'en 1984, il met en évidence le déplacement de l'intérêt collectif vers l'emplacement, substituant l'étendue qui avait elle-même succédé à la localisation. Il définit l'emplacement comme : « les relations de voisinage entre points ou éléments ; formellement, on peut les décrire comme des séries, des arbres, des treillis ». Foucault souligne également l'inquiétude soulevée par les fondements de l'espace plutôt que par le temps, inquiétude qui ne devient ainsi que jeux de distribution possibles entre les éléments qui se répartissent dans l'espace. Foucault s'interroge sur des oppositions intouchées et intouchables, tant dans la pratique que par les institutions : espace privé et espace public, espace famille et espace social, espace culturel et espace utile, espace de loisirs et espace de travail. Ces oppositions sont le fait d'une sourde sacralisation. Ce constat l'amène ensuite à découvrir que certains emplacements ont la curieuse propriété d'être en rapport avec tous les autres emplacements et que, par leur composition, ils contredisent tous les autres emplacements, bien qu'ils soient en lien avec eux. Il en désigne

---

4 - Précisons que les autres œuvres de Foucault sont volontairement ignorées.

deux types : les utopies, emplacements sans lieu réel, et les hétérotopies, qu'il définit comme suit :

des utopies effectivement réalisées dans lesquelles les emplacements réels, tous les autres emplacements réels que l'on peut trouver à l'intérieur de la culture, sont à la fois représentés, contestés et inversés, des sortes de lieux qui sont hors de tous les lieux, bien que pourtant ils soient effectivement localisables. (Foucault, 1967)

Le vide urbain, tel que nous le définissons, est un emplacement hétérotopique. Nous avons déjà établi que le vide est un espace dont la représentation temporelle est impossible. Le vide est donc l'espace qui est le plus en mesure de représenter l'intérêt actuel pour l'emplacement, au détriment du temps. C'est justement la sacralisation de la juxtaposition des différents types d'espaces que représentent ou peuvent représenter les vides qui explique la prolifération de l'opposition face à tout projet de construction. Ne pouvant que rarement répondre aux représentations qui évoquent autant de compositions différentes de l'espace, la construction sur un vide signifie la mise à mort de l'espace en tant qu'hétérotopie. Foucault utilise la comparaison de l'effet miroir pour faire comprendre l'identité de l'hétérotopie et le lien étroit entre sa réalité et sa transposition. La virtualité du miroir devient dans notre cas celle du projet architectural ou, plutôt, sa représentation à travers l'espace (Foucault, *Ibid.*)

Les citoyens cherchent dans un lieu vide une représentation d'eux-mêmes. Une représentation dans un lieu bien réel, mais dont la composition est bien virtuelle, jusqu'à ce qu'advienne une mise en chantier. La multiplicité de telles compositions virtuelles rend presque impossible la réalisation d'une d'elles, de celle d'un Autre. Les espaces deviennent des lieux hétérotopiques communs lorsque la réalisation d'un rêve, d'un idéal, naît d'un projet collectif pour l'aménagement du vide. Sa concrétisation marque la perte du potentiel identitaire démultiplié, mais consacre l'hétérotopie dans l'imaginaire d'un groupe. En effet, il existe des emplacements hétérotopiques construits, ce qui prouve qu'il est possible de maintenir le statut d'hétérotopie à des espaces vacants grâce à un projet de construction / aménagement.

Foucault propose un nom pour identifier la critique, à la fois mythique et réelle, de l'espace où nous vivons ; une hétérotopologie. Nous tentons ainsi d'analyser le phénomène des espaces vides en termes hétérotopologiques. Il s'agit en fait d'essayer de voir comment on pourrait transformer les vides en conservant leur propriété hétérotopique. Le rejet en bloc de tout projet émerge de la critique de la ville, objet et représentation antinomiques de l'utopie. Un des obstacles marquants au progrès de l'urbanisme actuel, souvent nommés NIMBY (ou ses dérivés), s'explique par cette lecture de l'espace de Foucault. Nous pensons que la mise en

œuvre des six principes de l'hétérotopie permettrait de contrer la culture de l'immobilisme.

- 1- Probablement qu'aucune culture au monde ne constitue une hétérotopie en soi et peut-être ne trouve-t-on pas une seule forme d'hétérotopie qui est absolument universelle.
- 2- Une société peut faire fonctionner d'une façon très différente une hétérotopie qui existe et qui n'a pas cessé d'exister.
- 3- L'hétérotopie a le pouvoir de juxtaposer en un seul lieu réel plusieurs espaces, plusieurs emplacements qui sont eux-mêmes incompatibles.
- 4- L'hétérotopie se met à fonctionner à plein lorsque les hommes se trouvent dans une sorte de rupture absolue avec leur temps traditionnel.
- 5- Les hétérotopies supposent toujours un système d'ouverture et de fermeture qui, à la fois, les isole et les rend pénétrables. On croit pénétrer et on est, par le fait même qu'on entre, exclu.
- 6- Elles ont, par rapport à l'espace restant, une fonction : créer de l'espace illusion ou de compensation (façon d'organiser l'espace comme ont pu le faire les colonies).

Il existe également une autre façon de voir comment l'hétérotopie agit sur le développement de la ville, notamment sur la perception qu'ont les citoyens d'un projet. La quête hétérotopique pourrait les amener vers une quête utopique d'un développement du terrain vacant et, ultimement, de la ville ; elle pourrait les conduire vers un idéal qui décline l'« ici-maintenant ». Les nouveaux projets devraient en fait réussir à résoudre tous les problèmes de la ville. Leurs référents sont invariablement ancrés dans le passé, ce qui a l'avantage de réconforter la population. Il existe un consensus qui idéalise le passé au point de vouloir le recréer, ou du moins en ressusciter l'apparence, les formes. Cette construction sociale est réconfortante, rassurante, puisqu'on s'imagine connaître l'animation et la qualité de vie constitutives de cette lecture du passé. Le piège réside dans cette confusion qui existe entre les valeurs fondamentales et les valeurs imaginées. À nouveau, le fossé entre le discours et les actions est mis en évidence par le comportement citoyen. En croyant chasser le nuisible que l'on connote des formes contemporaines, l'opinion publique limite la recherche de solutions aux divers problèmes sociaux de la ville. L'urbanisme et l'architecture se voient confier une mission sociale irrémédiablement vouée à la critique individualiste et communautariste, restreignant leurs capacités même à répondre à cette mission.

### 1.2.3 - Sources de données et choix des outils

Le premier outil est formé du corpus d'écrits théoriques. La recension de multiples réflexions sur la relation entre l'espace vide et l'être humain sert tout au long de l'analyse. Les concepts retenus permettent de faire une lecture bonifiée des documents historiques (cartes, documents

audiovisuels, plans, archives, rôles fonciers, etc.) qui traitent du faubourg dans le temps historique. Les articles de journaux sont tirés des dossiers de presse sur les projets, trouvés dans les Archives de la Ville de Montréal (*La Presse*, *Le Devoir* et *Le Journal de Montréal*). Divers autres fonds d'archives ont également été consultés ; Archives nationales du Québec (Montréal et Québec), Archives nationales à Ottawa, Bibliothèque nationale du Québec (Montréal) et Centre Canadien d'Architecture. Les plans d'assurance incendie et de l'utilisation du sol constituent également de précieuses ressources pour l'analyse de l'évolution morphologique du quartier (Goad, Pinsonault et Ville de Montréal).

Ces documents historiques permettent, dans un premier temps de l'analyse, de lire le développement de l'espace du faubourg à travers ses événements constitutifs. Ce travail enrichit mon questionnement qui propose d'interpréter la relation historique entre la ville, le vide et l'être humain. Bref, il s'agit de présenter un portrait du faubourg et d'y spatialiser des concepts théoriques et philosophiques.

Pour arriver à identifier le projet qui recèlerait les conditions d'appropriation de l'espace les plus fidèles aux valeurs que l'analyse spatiale aura permis d'identifier, une recherche documentaire sur plusieurs projets s'impose. Sur ces projets, le débat d'opinion véhiculé par les journaux offre l'essentiel de l'information requise. Les notes des promoteurs, des architectes, des résidents peuvent également s'avérer enrichissantes pour l'analyse.

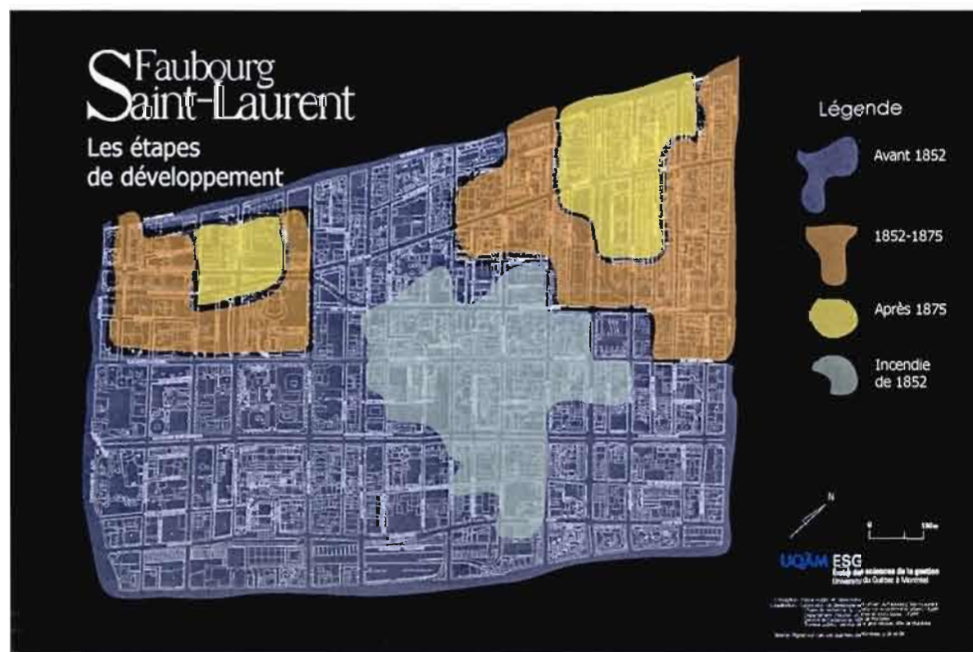
Encore plus que les renseignements que je peux retirer de la cartographie ou des collections iconographiques, l'expérience de parcourir le quartier à pied, mode de transport dicté par l'échelle du terrain, s'avère le meilleur moyen de comprendre rapidement la dynamique d'un quartier et d'appréhender sa singularité. À partir d'une capacité d'observation / analyse, la mienne, j'ai tenté intuitivement de cerner les caractéristiques identitaires des plages urbaines parcourues pour raffiner mes outils conceptuels ancrés dans une réalité bien concrète.

## CHAPITRE II

### EXISTENCE DU VIDE

#### 2.1 - Morphogénèse du vide dans le faubourg (1945-1967)

Le faubourg Saint-Laurent doit sa morphologie au lotissement discontinu de terres agricoles par leur propriétaire. À partir de l'axe de la rue Saint-Laurent, les rues sont ouvertes au fur et à mesure que les différentes terres accueillent des constructions. Bien qu'il sacrifie plus du tiers des habitations du faubourg, le grand feu de 1852 ne modifie pas le tracé original des rues. Si la reconstruction du quartier va permettre un nouvel essor, malgré le départ de la cathédrale de Montréal pour le carré Dominion, c'est qu'un nombre grandissant d'institutions apporte un statut prestigieux au quartier dominé par l'église Saint-Jacques reconstruite.



2,1 Les grandes étapes du développement du Faubourg Saint-Laurent, dont le grand feu de 1852. (carte de : Hudon et Potvin, 2002, informations tirées de : Benoît et Gratton, 1991)



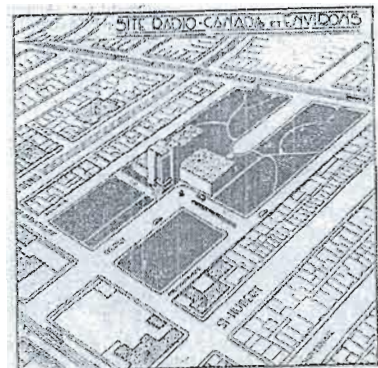
À l'aube du XX<sup>e</sup> siècle, le faubourg Saint-Laurent formait un quartier à forte mixité, tant sociale que fonctionnelle. Haut lieu de la bourgeoisie francophone, il n'en était pas moins le lieu de résidence de nombreuses familles de classes populaires. Les rues bourgeoises, comme Saint-Hubert, Saint-Denis ou La Gauchetière, voisinaient les rues « ouvrières » telles : Berger, Saint-Christophe ou de Bullion. La rue Saint-Laurent, devenue boulevard en 1895, véritable couloir de l'immigration, attirait tout naturellement de nombreuses communautés culturelles dans le quartier. Italiens, Allemands, Juifs, Écossais et Chinois allaient laisser leurs traces dans le quartier de multiples façons. La densité de population en vient à drainer les activités commerciales de la rue Notre-Dame vers la rue Sainte-Catherine. Les fortes concentrations commerciales et résidentielles sont renforcées par une présence institutionnelle importante. L'Université Laval (qui deviendra l'Université de Montréal), les Hautes études commerciales (HEC), l'École polytechnique joignent les nombreuses institutions religieuses pour créer cet environnement effervescent surnommé le « quartier latin ».

Un contexte spatio-temporel unique (proximité du centre-ville et des activités portuaires, prohibition américaine, promiscuité, quasi-absence de réglementation municipale) contribue à la prolifération des activités ludiques. L'intersection Saint-Laurent et Sainte-Catherine devient le cœur du *Red Light* montréalais. Les institutions scolaires, sensibles à cette concentration, quittent tour à tour le quartier avant la fin de la Seconde Guerre mondiale. En même temps, les résidents quittent, attirés par la banlieue désormais accessible. Pendant que la population de l'agglomération montréalaise double de 1951 à 1986, celle de la ville de Montréal n'augmente que d'environ 10 % (Linteau, 1992, p. 460). C'est dans ce contexte d'exil des fonctions constitutives du quartier, du développement de nouvelles volontés nationales, de mise en valeur de théories sociales que le vide va « remplir » l'espace délaissé par les autres.

### 2.1.1 - Le renouveau urbain

#### 2.1.1.1 - Contexte d'après-guerre

Les effets combinés de la crise économique des années trente et de la rationalisation des années de guerre rendent bien rares les nouvelles constructions dans la ville. Les nombreux projets des premières années du siècle demeurent sur les planches à dessin. La volonté de faire de Montréal une « ville moderne » s'intensifie. Les quartiers laissés en désuétude, principalement au centre de la ville, nécessitent une action de revitalisation pressante. Le développement



2,2 Esquisse d'un des nombreux projets d'implantation de Radio-Canada. Celui-ci était situé sur le site actuel du Parc Émilie-Gamelin (non réalisé). (source : Le Canada, 1946)

de la banlieue attire de plus en plus de familles des classes moyenne et supérieure, laissant les classes les plus nécessiteuses dans des conditions qui se dégradent. Les appréhensions du développement démographique et économique encouragent les propriétaires à ne pas investir dans la rénovation de leur(s) construction(s) et à attendre un projet à haute densité pour rentabiliser leur propriété.

Du côté social, l'époque est marquée par le développement de l'État providence. Les gouvernements interviennent de plus en plus dans le domaine social, dont la santé, l'éducation et l'habitation. Avec toute une industrie à requalifier, des surplus de guerre à investir, les revenus des impôts des contribuables, l'État peut dorénavant intervenir comme jamais auparavant. Le gouvernement fédéral fonde la SCHL<sup>5</sup> en 1946 (*wartime housing*) pour se charger de l'habitation en tant que programme de soutien social. L'organisme offre d'abord des habitations aux vétérans de la guerre et, ultérieurement, à une majorité de la population, en favorisant l'accès à la propriété, avec cependant une préférence pour les habitations pavillonnaires qui s'éparpillent tout autour des quartiers historiques de Montréal. À nouveau, les quartiers du centre sont délaissés. Les autorités municipales s'inquiètent, avec raison, du devenir de ces zones où les conditions sanitaires, la sécurité et la vitalité économique deviennent des préoccupations qui nécessitent des actions. Reste à savoir lesquelles.

#### 2.1.1.2 - La lutte contre les taudis

Les milieux de vie autrefois dynamiques de la zone centrale montréalaise ressentent les effets des mutations économique et sociale. Les zones qui sont en attente de l'expansion du centre-ville sont laissées dans un état de délabrement avancé. Les milieux les plus nécessiteux d'autrefois le sont encore davantage, mais des quartiers vivants et fructueux le deviennent également. Le faubourg Saint-Laurent est l'un de ceux-là. Bien qu'on y trouve sans doute une quantité appréciable de logements en décrépitude, il y persiste un milieu de vie éclectique, même ludique. La volonté des autorités municipales est de nettoyer le quartier de ses activités délinquantes, dont celles de la mafia et du crime organisé (prostitution et drogue). L'affirmation moderniste qui propose de « nettoyer » les miséreux représente alors une solution bien évidente pour arriver à rénover le faubourg Saint-Laurent. En outre, les capacités réformatrices de l'espace moderniste s'offrent comme protection face au communisme, que la promiscuité et la misère peuvent cristalliser. La rénovation du cadre bâti existant est jugée incompatible avec les bienfaits du développement technologique et des nouvelles manières de construire la ville. On est encore loin du développement d'une conscience patrimoniale telle qu'on l'entend aujourd'hui. La ville offre, selon la Charte d'Athènes, l'image du chaos, incapable

---

5 - Société canadienne d'hypothèques et de logement.

de répondre à sa destinée qui serait de satisfaire aux besoins primordiaux biologiques et psychologiques de sa population (Le Corbusier, 1971).

Aucun document ne réussit mieux à décrire les motivations du moment que le plan Dozois (Ville de Montréal, 1954). Portant le nom du conseiller municipal chargé du projet, plus tard ministre, ce document définit les principales zones de taudis de Montréal. Des treize zones identifiées, le quadrilatère formé par les rues Ontario et Sainte-Catherine, par le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Denis, est le seul qui profite d'un plan de réaménagement. Il est difficile de dire aujourd'hui s'il s'agissait de la pire des zones à l'étude, mais aucune rénovation ne sera aussi marquante que celle qui mènera aux Habitations Jeanne-Mance. Bref, on veut ouvrir l'espace, créer des espaces verts et insérer des habitations en hauteur pour libérer le plus de surface au sol possible. Sans égard au tracé des rues, au lotissement ou au cadre bâti, on y dépose une toute nouvelle forme d'habitation qui permet à la population du quartier de profiter de logements spacieux et salubres. C'est en 1960 que l'ensemble accueille ses premiers résidents, ravis et comblés. L'espace libéré est gazonné et permet aux nombreux enfants de profiter du grand air et de surfaces qu'ils ne pouvaient qu'imaginer auparavant.

#### 2.1.1.3 - Les grands travaux

C'est le maire Jean Drapeau qui donne son élan à la « fuite en avant » qui porte le nom de renouveau urbain. Il est à l'origine de la volonté de faire de Montréal une ville du XXI<sup>e</sup> siècle par des projets d'envergure internationale (le métro, l'Expo, les Jeux olympiques). Aucun autre territoire que le faubourg Saint-Laurent

ne se prête mieux à l'élaboration de tels projets. Autant la réalisation de certains projets que les multiples non avérés créent le vide dans le faubourg. Au pouvoir de 1956 à 1959 et de 1963 à 1986, Drapeau multiplie les actions en fonction du développement d'un centre-ville de Montréal-métropole par d'importantes infrastructures qui créent des plaies vives dans le



2,3 La couverture du Plan Dozois.  
(source : Ville de Montréal, 1954)



2,4 Les Habitations Jeanne-Mance.  
(photo : P.Hudon, 2002)



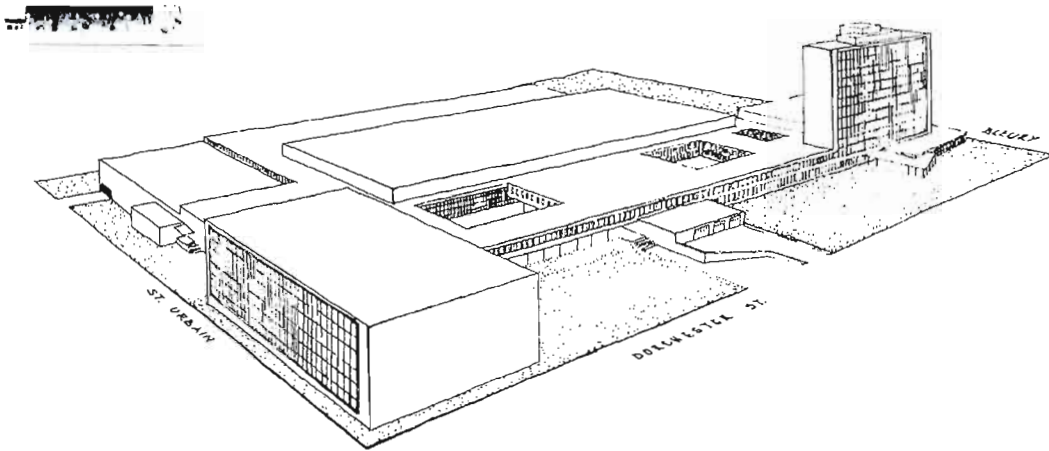
quartier. De manière à favoriser la fluidité de la circulation automobile vers le centre-ville, de nombreuses voies sont élargies. C'est tout d'abord la rue Dorchester (qui deviendra boulevard Dorchester et ultérieurement boulevard René-Lévesque) qui est élargie en 1955 pour renforcer la desserte est-ouest du centre-ville. Cet élargissement crée une grande artère de dégagement qui rend plus fluide la circulation dans le centre voué au commerce et aux affaires, tout en valorisant les terrains dont les immeubles sont détruits le long de ce nouvel axe monumental (Lortie, 2004, p. 84-85). Dire que l'ouverture de cette voie est une erreur serait fallacieux. Les nombreux développements autour de la place Ville-Marie justifient la pertinence de la percée. Dans le faubourg Saint-Laurent par contre, cette artère n'a de prestige que le nom. Hormis celle d'être l'un des principaux parcs de stationnement du centre-ville, sa fonction principale est d'être une artère de transit pour le centre-ville. L'autoroute Ville-Marie, le boulevard de Maisonneuve (percée du métro) et la rue Viger sont tous aménagés selon cette même volonté. Les artères nord-sud ne sont pas en reste, principalement avec la rue Berri qui est élargie en 1962.

Le trou laissé par le départ de nombreuses institutions, principalement l'Université de Montréal, commande le développement de nouveaux pôles institutionnels où est anticipé le développement du centre-ville de l'Est<sup>6</sup>. Malgré l'intention du maire de voir Radio-Canada s'installer dans la Cité des ondes, le faubourg Saint-Laurent est l'endroit pratiquement toujours choisi pour installer les nouveaux équipements. Clairement, pour le maire, la fonction résidentielle au centre-ville est chose du passé. La place des Arts, le complexe Desjardins, l'hôpital Saint-Luc, l'Université du Québec à Montréal (UQÀM) sont quelques exemples d'institutions dont les implantations génèrent de nombreuses démolitions ainsi que la création de vides aménagés, mais incompatibles avec leur environnement. Encore aujourd'hui, les tergiversations autour du projet de salle pour l'Orchestre symphonique de Montréal (OSM) paralysent au moins un îlot entier. L'affirmation que le vide s'est créé avec la spéculation foncière n'est pas fausse, mais limitée. Les grands projets politiques, irréfléchis et inachevés, les expliquent encore davantage.



2,5      Projet original d'implantation de la Place des Arts (1958-59). (source : Lortie, 2004)

6      - Guy Legault (2002, p. 40) élabore le mythe de la création d'un pendant francophone du centre-ville qui s'inscrit dans la lutte d'identification nationale et qui s'avère totalement improductive.



2,7 Projet d'implantation de Radio-Canada (1958, non réalisé). (source : Lortie, 2004)

### 2.1.2 - Une nouvelle définition pour le centre-ville

Le modèle du centre-ville mixte est remplacé par le paradigme de centre-ville monofonctionnel. La polarisation des activités économiques encourage également la polarisation résidentielle. Les déplacements pendulaires s'intensifient entre les zones résidentielles des banlieues et les quartiers des affaires. Ces deux entités sont bien délimitées. Banlieues et centres-villes profitent du monopole fonctionnel ainsi

créé par de nouvelles techniques de zonage qui cherchent à répartir les fonctions urbaines de manière à éliminer les conflits. À nouveau, la volonté de créer des environnements sains pour la population justifie la séparation entre les différents domaines de production, comme les parcs industriels ou scientifiques. L'accès au transport individuel rend possible cet éclatement de l'espace et cet éloignement des travailleurs de leur milieu de travail. Le développement de l'économie de services et la tertiarisation de l'économie créent de nouveaux liens entre les différents agents économiques dont l'agglomération constitue désormais l'un des principes de bases.



2,6 Maquette du projet gagnant au concours d'implantation sur l'îlot Balmoral. (photo : P.Hudon, 2003)

C'est cette recherche d'économies d'agglomération qui encourage la (sur)densification au centre des villes nord-américaines. La volonté de créer les conditions nécessaires au développement optimal de l'économie de marché discrimine toute référence à la constitution fonctionnelle,

que l'on sait si fragile, des quartiers centraux. Il en est de même pour la typologie des lieux qui est sacrifiée à son tour au remembrement du parcellaire pour y maximiser les occasions de développement immobilier. La construction de tours à bureau s'intensifie et met en valeur l'architecture de style international. La réglementation limite à un certain pourcentage l'occupation au sol, ce qui libère un espace ouvert de propriété privée, en vue de porter remède à une densification élevée. Comme la plupart des villes nord-américaines, Montréal s'inspire à cet égard de la réglementation new-yorkaise. Le vide moderniste aménagé prend forme et s'étend devant, derrière, à côté de chaque tour qui pousse en ville. Une visite par une journée le moins ventueuse sur la place de place Ville-Marie suffit pour constater l'échec de ce type de vide aménagé.

La composition physico-fonctionnelle de ces nouveaux centres-villes crée une crise existentielle dans les quartiers de la ville-centre qui peinent à trouver leur vocation sur le nouvel échiquier. À Montréal (et sûrement ailleurs), les autorités publiques trouvent de nouvelles vocations aux quartiers de plus en plus délaissés. Le vide est ainsi souvent comblé par des concepts de quartier spécialisé auxquels sont appliqués les principes de *branding* qui doivent accorder au quartier sa spécificité. C'est une telle vision qui motive les tenants de projets comme celui du quartier des spectacles. Pourtant, la composition historique de ces quartiers commanderait davantage le renforcement du milieu de vie et de la présence résidentielle.

### 2.1.3 - L'attrait pour la banlieue

Au même moment où la population de Montréal stagne, celle de la région métropolitaine augmente de manière significative. La facilité à rejoindre le centre, priorité des planificateurs de l'époque moderniste, accélère et consacre le mouvement. Mais en est-elle l'unique cause ? Rien n'est moins certain. La suburbanisation est un phénomène encore peu traité et dont les conséquences sont toujours méconnues, à en juger par les mesures gouvernementales qui contribuent à favoriser l'étalement urbain. L'accès privilégié à la propriété privée individuelle, le déplacement des emplois non spécialisés, la diffamation des quartiers centraux, la quête du progrès, les nouveaux intérêts et les nouvelles valeurs de la population contribuent tous à leur façon au développement des banlieues et, corrélativement, au délaissement des quartiers résidentiels traditionnels. La suburbanisation serait également renforcée par un effet de contre-balancier face à la densification du centre, sorte d'invasion de la société urbaine par la masse. Le développement de la banlieue permet de structurer les grands nombres en des flux articulés (Pellegrino, 2000b, p. 197). L'intensification des activités dans les quartiers centraux devient plus difficilement conciliable avec les besoins des familles plus nombreuses. En plus

des subventions à la construction de la SCHL, les promoteurs de ces nouveaux développements offrent espaces, verdure, commodités, services et sécurité à ceux qui le désirent. Toutes ces familles ne sont sûrement pas moins raisonnables que celles d'aujourd'hui. De toute évidence, les caractéristiques de l'environnement de la banlieue les attirent, tandis que celles des quartiers centraux les repoussent. Les services quittent dès que les clientèles plus aisées partent, accentuant le mouvement de délabrement du quartier. Les familles plus pauvres demeurent coincées, incapables de quitter pour d'autres quartiers. Au moins, les projets de logements sociaux procurent des environnements plus adéquats aux bénéficiaires et permettent d'améliorer leurs conditions de vie.

L'espace offert par la banlieue devient un besoin pratiquement obsessionnel. En plus de cette ouverture physique, la propriété individuelle permet une appropriation et le développement d'un sentiment d'appartenance envers un lieu qui reflète les aspirations des baby-boomers. Que ce soit par une plate-bande à l'avant, une façade maquillée, ou encore en garant l'auto devant le garage (et non dedans), les façons de s'approprier son environnement apparaissent illimitées (Morisset et Noppen, 2004). Curieusement, aujourd'hui, les développements de banlieue interdisent de plus en plus cette extériorisation de l'individu à l'ère de l'homogénéité. Puisque la propriété individuelle du vide prédispose à une mise en place d'aménagements qui soulignent son approbation, les quartiers centraux pourraient peut-être s'inspirer des capacités appropriatives de la morphologie de la banlieue.

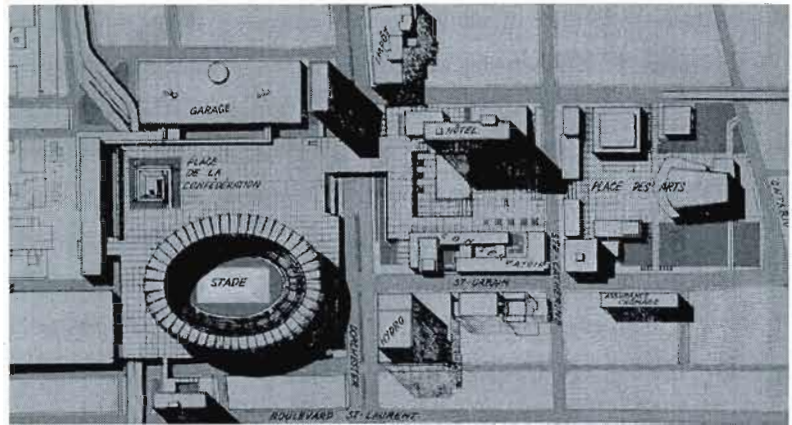
#### 2.1.4 - Le rêve inachevé : création du vide

Le départ massif des populations vers la banlieue laisse une ville morcelée où d'importants projets de rénovation urbaine permettront, du moins on le croit, le renouveau du faubourg Saint-Laurent. Les grands projets sont pourtant nombreux et ambitieux. Majoritairement sur l'initiative du secteur public, les projets doivent créer un effet d'entraînement apte à convaincre les entreprises privées d'investir ensuite dans les terrains voisins. Le rêve de faire du faubourg Saint-Laurent le centre-ville de l'est ne reste qu'un beau projet. L'axe institutionnel Palais des congrès / place des Arts ne suscite pas d'autre effet d'entraînement que la vaste jachère foncière l'entourant (Sénécal *et al.*, 2000, p. 140). La population résidante continue à le quitter et l'environnement à se délabrer. La concentration institutionnelle n'arrive pas à recréer le dynamisme d'antan. Les nécessiteux s'isolent de plus en plus. Le stress imposé par les nouvelles formes dans la ville s'affirme fatal à la structure du faubourg.

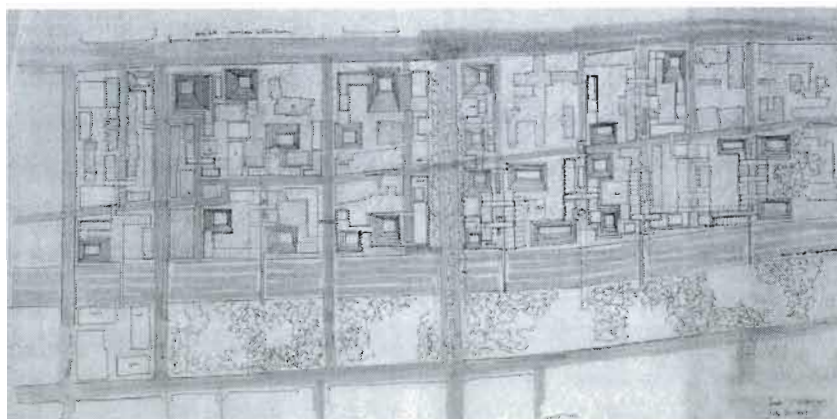


Autant par leur réalisation totale, partielle ou leur abandon, les projets s'avèrent des générateurs de vide. Les grandes infrastructures de transport sont tout d'abord la source principale de ce vide. Ensuite, les grands projets à forte densité proposent un dégagement au sol qui permet l'aménagement de places semi-publiques. Les projets d'équipements culturels, comme la place des Arts, ne sont construits que partiellement, laissant ainsi d'immenses friches. Les nombreux projets abandonnés sont également sources de vide. La spéculation foncière provoquée par les esquisses de projets encourage plusieurs propriétaires à attendre la vente d'un terrain dont la demande fera grimper le prix artificiellement.

Devant l'ampleur des actions entreprises pour le quartier, il est faux de prétendre à un manque d'intérêt des autorités municipales. Par contre, le bilan n'est pas à la hauteur de l'intensité des actions entreprises. Toute édification d'infrastructure à grande échelle dans une région urbaine pose l'alternative entre une croissance en aires concentriques et un développement en réseau (Pellegrino,



2,8 L'envergure de certains projets dépassait parfois même les limites du faubourg Saint-Laurent. Le centenaire de la Confédération canadienne, en 1967, servit de prétexte à plusieurs propositions, comme celui-ci de la Place de la Confédération (1960, non réalisé). Le secteur central du Faubourg est l'objet privilégié des différents projets. L'implantation ultérieure de la Place des arts, du complexe Desjardins et du complexe Guy-Favreau a concrétisé les volontés de l'époque. (source : Lortie, 2004)



2,9 Un autre exemple d'un projet ambitieux pour le secteur central, situé à l'est de la rue de Bleury (1962, non réalisé). (source : Lortie, 2004)

2000b, p. 133). Le développement du faubourg Saint-Laurent n'adopte ni l'une ni l'autre, avec, comme conséquence, la pérennité actuelle des vides.

En attente des projets d'immeubles à bureaux, des grandes institutions ou des habitations à forte densité, c'est l'automobile qui s'approprie le vide. Devant l'absence d'une autre requête pour ce vide, cette fonction trouve tout le loisir de s'étendre, allant même jusqu'à créer des droits acquis. Nus suggérons, pour le bien de la ville, que les stationnements de surface, puisqu'ils répondent à un besoin réel, devraient être remplacés par des installations souterraines. La chute des illusions autour de la « ville moderne » ne permet que tardivement le développement d'un mouvement d'opposition. Entre-temps, le vide prend forme dans la brisure du tissu de la ville.

#### 2.1.5 - Création du besoin de vide

La « ville moderne » a ainsi conféré deux formes au vide : aménagée et arrachée. Bien qu'ils se distinguent physiquement, ces deux états sont tout aussi inappropriables l'un que l'autre. Reconnaissons tout de même que l'ouverture créée dans l'espace urbain s'est par contre avérée positive ; elle est aujourd'hui intrinsèque à tout projet de construction. L'espace non construit est maintenant synonyme de bonne santé urbaine. En quartier central, le besoin de vide se retrouve dans la volonté de garder intacts les deux types de vide. L'appropriation du vide se fait par le projet individuel qui peut, par la libération de l'espace, prendre forme. Le vide devient hétérotopique. Par contre, l'espace de la banlieue n'est pas totalement étranger à ce besoin d'appropriation de l'espace.

L'espace de la banlieue a permis d'offrir une réponse au nouveau besoin d'espace, mais également à la capacité de s'approprier son espace. La cour du bungalow devient une reproduction d'espace hétérotopique. Rien ne prend mieux la forme et la représentation du vide que les larges espaces gazonnés autour des habitations pavillonnaires. Rares sont ceux qui, mis à part lorsqu'ils tondent ce gazon, s'approprient physiquement cet espace qui n'est dédié à aucune fonction précise. La pelouse sert uniquement de limite visuelle à la propriété. Pourtant, tous les banlieusards expriment la volonté d'être entourés par ce vide aménagé. Cette pelouse représente un potentiel d'aménagement (un cabanon, un garage, une balançoire, une piscine ou une niche), donc une certaine liberté. Ouverte à la perspective, la cour est également source d'ouverture de l'espace.

Transposer ce type d'espace en quartier central est économiquement impossible ; la réalité foncière nous rappelle cette évidence. Aujourd'hui, le besoin d'être entouré d'un espace



appropriable semble impératif. Le balcon et la terrasse tendent à remplir cette fonction. Il en est de même des ruelles qui, à l'heure actuelle, font l'objet de travaux d'aménagement dans les quartiers ouvriers. La fonction historique de la ruelle a disparu depuis longtemps, mais son espace demeure approprié par les résidents. L'engouement pour l'aménagement de ces vides (ruelles et autres) semble découler d'une représentation du besoin de vide dans le projet et dans la possibilité, réelle ou imaginaire, de transformer comme bon nous semble notre environnement qui, par le fait même, devient un possible lieu d'extériorisation de l'individualité.



2,10 Les ruelles sont des espaces à forts potentiels d'appropriation. La ruelle Roulier, au sud-est du Faubourg, profite d'un aménagement de qualité réalisé par ses résidents. (photo : P.Hudon, 2002)

## 2.2 - Naissance de la montréalité (1968-1980)

L'échec des prétentions sociales qui accompagnent le modernisme entraîne dans les années soixante-dix la revendication d'un nouvel idéal pour Montréal : le Montréal « ouvrier ». C'est la fin de la « fuite en avant ». L'euphorie de l'Expo 67, la trêve dans les grands travaux (poursuivis quelque temps après pour les Jeux Olympiques) et la morosité économique créent une sorte de stagnation dont la ville n'arrive pas à se sortir. Comme le rappelle Guy Legault (2002), Montréal connaît à cette époque un ralentissement notable de son expansion économique. Le Montréal « moderne » demeure incomplet, entouré de la ville industrielle et classique qui subsiste. L'exaltation fait place à un sentiment plus défensif qui se développe autour d'une lecture négative d'un Montréal qui se « nord américanise ». On constate avec amertume l'impact de cet autre Montréal qui génère une perte d'identité, qui nie ce qui est et ce que doit être Montréal. Maintenant métropole provinciale, Montréal doit représenter les aspirations du Québec, tant sociales que politiques. Ce qu'on a surnommé « la montréalité » est un concept identifié la première fois par l'architecte et artiste Melvin Charney. En effet,

[c]'est en 1980 que Melvin Charney parle le premier de montréalité en lui accordant sa matérialité. Son ambiguïté était de choisir entre, d'une part, le continuum historique « rompu » par la modernité de la métropole et que les thèmes du caractère français et de la dualité culturelle rendaient incontournables, tout en justifiant la glorification contemporaine des Montréalais « ordinaires », et, d'autre part, la modernité par laquelle lui-même, en tant qu'architecte et créateur, aspirait, dès ses premiers articles, qui par exemple revisitèrent en 1967 les silos à grain de Montréal. (Morisset et Noppen, 2003, p. 169)

C'est donc dans l'ambiguïté créée autour de l'identité montréalaise que naît le concept de montréalité. Tout en valorisant les éléments de l'âge d'or de Montréal, Charney y ajoute les plex, les quartiers ouvriers, bref les éléments qui faisaient, au début du XX<sup>e</sup> siècle, une métropole nord-américaine. Différents exemples sont identifiés pour illustrer ses positions : rue Sainte-Catherine, boulevard Saint-Laurent, mont Royal, ville souterraine, pierre grise, plateau Mont-Royal, « mille carré doré » et plex (*Ibid.*, p. 158). Voyons comment la représentation de la composition de l'espace montréalais s'est créée et quel en a été l'impact sur le devenir du faubourg Saint-Laurent.

### 2.2.1 - Montréal comme métropole nord-américaine

Le Montréal industriel, âge d'or de la ville, se développe grâce au réseau de chemin de fer et, de façon plus importante, grâce à l'activité portuaire. Le canal de Lachine, où le chemin de fer rejoint le port, devient rapidement le centre de la production industrielle canadienne. Les tracés de chemin de fer permettent à d'autres industries de s'installer à l'intérieur de l'île et, conjointement, de favoriser l'essor de nouveaux quartiers ouvriers. Cette relative concentration de l'activité industrielle permet le développement de quartiers à fortes proportions résidentielles, avoisinant des zones industrielles compactes. Les années d'après-guerre, marquées par le développement exponentiel du transport routier et la mutation vers une économie de service, chambardent la structure fonctionnelle, mais également sociale d'une métropole qui décline. La transformation des environnements urbains qui s'ensuit déjoue les ancrages sociaux anciens, tout en reconfigurant les aires sociales montréalaises (Sénécal *et al.*, 2000, p. 126).

Comme dans les autres importants centres de production industrielle nord-américains, la tertiarisation des activités économiques entraîne la chute de l'économie de transformation. Les zones industrielles traditionnelles sont abandonnées puisque leurs superficies ne permettent pas une rentabilité concurrentielle aux vastes espaces maintenant disponibles à proximité des autoroutes et des banlieues. La transformation de l'économie et sa dispersion dans l'espace ont pour conséquence de laisser en plein cœur des villes d'immenses friches. La friche est le type de vide le plus commun et le plus étudié. De tels vides, issus de la mutation économique, sont absents du faubourg Saint-Laurent. La fonction industrielle n'a jamais occupé une présence dominante dans le quartier. À Montréal, ces friches se trouvent à distance respectable du centre-ville. Elles servent aujourd'hui au développement de nouveaux quartiers, comme les anciens terrains utilisés par le réseau ferroviaire, dédiés au résidentiel. Les ateliers Angus, les rives du canal de Lachine, faubourg Québec, en sont quelques exemples. La revalorisation de ces territoires se fait par *tabula rasa*. Les trames de rues y sont la plupart du temps inexistantes

et les sites souvent isolés. Nous n'abordons cependant pas directement cette catégorie, même si les résultats des projets insérés mériteraient une étude approfondie.



2,11      Aperçu du projet Faubourg Québec, rue Saint-Antoine. (photo: P. Hudon, 2005)

Pendant que l'activité industrielle se déplace, les centres-villes s'éclatent et se spécialisent. L'extension de ces zones se fait au sein des quartiers anciens dont la mixité permettait jusqu'alors une utilisation élargie du territoire. La composition du cadre bâti concernée par les mutations sociales et économiques n'est donc pas uniquement industrielle. À Montréal, ces mutations font pression sur les quartiers résidentiels historiques comme le faubourg Saint-Laurent ou le « mille carré doré ». Inutile de rappeler que les nouvelles constructions n'ont jamais l'intention de s'intégrer au bâti existant. La ville est « éclaircie » pour faire place au progrès. Le vide moderniste, aménagé ou arraché, prend alors de l'expansion.

Le premier symbole de ce courant moderniste est place Ville-Marie. L'édifice cruciforme de l'architecte I.M. Pei sert de point d'ancrage au nouveau projet de centre-ville. Par contre, loin de déconstruire la ville ancienne, comme le feront d'autres opérations par la suite, place Ville-Marie répare les effets collatéraux du chemin de fer, dont elle profite amplement (Lortie, 2004, p. 95). Il s'agit pratiquement d'un cas unique. L'aménagement de sa place, en surface, devient le modèle que les nouveaux bâtiments du centre-ville adoptent. Comme le rappelle Guy Legault, l'administration municipale n'est pas l'initiatrice du projet. Cette nouvelle typologie immobilière qui doit procéder par un remembrement du parcellaire interpelle les autorités dans leur rôle traditionnel d'émetteur du permis de construction (*Ibid.*, p. 25).

Dans de tels projets de développement, l'attention aux populations captives est bien mince.

Dans l'attente du projet, la pauvreté et le vide deviennent les deux plus importantes réalités des quartiers. Ainsi, la pauvreté se concentre dans ces quartiers centraux au devenir incertain et à l'entretien inexistant. Mais, alors qu'aux États-Unis la ségrégation par le revenu équivaut largement à la ségrégation raciale entre Noirs et Blancs, la situation est différente à Montréal. Cette distinction soulève différentes revendications. Aux États-Unis, le mouvement des droits civiques s'appuie sur les quartiers pauvres, générant troubles, confrontations et démolitions. Un tel contexte permet en même temps l'émergence d'une conscience, d'une culture et d'une ouverture aux conséquences sociales positives. À Montréal, la pauvreté est diluée davantage dans le tissu urbain et la résolution du problème doit venir d'ailleurs.

Dans les années soixante-dix, la planification municipale prend une place plus importante. Les pronostics démographiques apocalyptiques suscitent d'importants travaux de réaménagement de la ville, qui veut accueillir davantage de travailleurs et de résidents. Expo 67 sert de catalyseur pour propulser Montréal dans la modernité. L'option prise cherche à combiner un centre dense, à l'image de Paris, à une périphérie en étoile à quatre branches, deux à dominance industrielle, le long du fleuve, et deux à caractère résidentiel, vers les Laurentides et les Cantons-de-l'Est. Ce projet guide la consolidation du cœur par le biais d'opérations architecturales d'échelle jusque-là inédite, alors qu'en même temps la ville se dissout dans son site géographique (Lortie, 2004, p. 89). Le Service d'urbanisme, créé par le règlement 1682 en 1941 (*Ibid.*, p. 21), est de plus en plus actif dans la planification et la technocratie s'installe au pouvoir. Les techniciens posent leur regard évaluateur sur la ville populaire dont ils décrètent l'obsolescence (*Ibid.*, p. 64). La réglementation est modifiée pour répondre aux besoins des promoteurs, le but étant de maximiser la rente foncière. André Lortie donne deux exemples de ces règlements :

Certains de ces programmes à haute densité sont réalisés en vertu de l'amendement n° 2887 apporté, le 9 septembre 1963, au règlement de construction municipal qui permet de construire en dépassement du coefficient d'occupation du sol, qui est de douze fois la superficie du terrain dans ce secteur. Dans la mesure où un espace libre, ouvert ou couvert, est préservé dans l'emprise de l'opération, celle-ci peut être augmentée de six fois la valeur de la surface de cet espace libre.

Une autre disposition réglementaire concerne le zonage spécifique du flanc sud du mont Royal. Ce dernier permet de construire des immeubles d'habitation d'une surface totale atteignant plus de cinq fois celle du terrain, et le plafond de hauteur est calculé en fonction de la silhouette du mont Royal. (*Ibid.*, p. 98-99)

Ces règlements encouragent la naissance des deux nouveaux types de vide ; l'aménagé par les exigences réglementaires et l'arrachement par la spéculation que les coefficients permissifs favorisent.





2,12 Après la Seconde Guerre mondiale, les grands centres urbains américains ont favorisé la construction de grands ensembles résidentiels, cherchant à répondre aux nombreux besoins en logement de la population. Aujourd'hui, la détérioration rapide et les nombreux troubles sociaux justifient leur démolition. La ville de Chicago a détruit la presque totalité de ses grands ensembles. (photo : P.Hudon, 2004)

Sauvegardés des troubles sociaux, « protégés » par une stagnation économique, les quartiers centraux montréalais conservent une structure fonctionnelle



2,13 À Chicago, la démolition des ensembles résidentiels a laissé d'immenses vides où se construisent de nouveaux projets mixtes (logements sociaux, appartements, copropriétés). (photo : P.Hudon, 2004)

plus mixte que ses cousines étasuniennes. Les zones résidentielles ne deviennent en effet pas toutes des zones de bureaux ou de taudis. Certaines plages urbaines réussissent à conserver leurs caractéristiques originelles. D'autres, principalement le faubourg Saint-Laurent, accueillent le vide. À Montréal, la même époque marque l'émergence de revendications nationalistes. La quête d'une reconnaissance identitaire favorise l'exploration des ingrédients de cette identité. Après une intense valorisation de milieux ruraux, par exemple l'île d'Orléans, le quartier ouvrier devient ainsi, à la fin des années soixante, le milieu choisi pour ancrer l'identité québécoise. Le cadre bâti traditionnel montréalais devient le lieu d'affirmation identitaire sur lequel prend appui la requalification d'une métropole, maintenant québécoise.

### 2.2.2 - Les grandes revendications

L'opposition aux grandes démolitions et aux solutions de type moderniste donne naissance au mouvement de revendications architecturales montréalaises. Avant 1973, les mouvements d'opposition face aux démolitions sont marginaux. L'essor de la révolution tranquille, l'immense succès de l'Expo 67 permettent au progrès de garder, un temps, sa « cote de popularité ». Mais, à l'aube de la nouvelle décennie, l'échec des requêtes sociales du début des années soixante est bien évident. Le travail incomplet laisse un goût amer dans la bouche



2,14 La démolition de la maison Van Horne en 1973 marque la naissance du mouvement de sauvegarde du patrimoine de Montréal. (source : Lortie, 2004)

des revendicateurs qui ne s'identifient guère à la ville qui leur est laissée par le progrès. Le déclin de Montréal est maintenant indéniable. La façon de remettre la ville sur ses pieds semble devoir passer par l'expulsion d'un corps étranger : le modernisme. En 1973, la lutte pour la sauvegarde de la maison Van Horne marque le début d'une prise de conscience générale des Montréalais de la ville traditionnelle et de ses joyaux (Drouin, 2005, p. 15).

Bien sûr, d'autres projets avaient auparavant suscité de l'opposition. La teneur des demandes en était par contre bien différente ; elles concernaient principalement les plans de remplacement. Les revendications soulignent également la nécessité de garder les noyaux de vie intacts, de garder les résidents actuels en place. Le projet des habitations Jeanne-Mance, qui connaît un nombre important d'opposants, en est un bon exemple. Rares sont cependant ceux qui prônent la rénovation de la zone, le débat portant plutôt sur le type d'habitation envisagé. De la même manière, peu de cris sont entendus lors de la démolition de nombreuses maisons historiques du « mille carré doré » ou lors de la démolition de l'hôtel Windsor qui fait place à la tour CIBC<sup>7</sup>. Même Guy Legault ne se souvient pas d'une quelconque forme d'opposition (Legault, 2002, p. 29).

En 1973, la bataille pour la maison Van Horne oppose des citoyens à un promoteur qui avait obtenu un permis de démolition pour construire une tour à bureaux. Après tant de démolitions difficilement justifiables, c'en est assez. Le Montréal traditionnel est en danger et une volonté de le sauvegarder s'éveille finalement. La lutte pour la maison est finalement perdue, mais l'événement galvanise un mouvement de protestation qui éveille la conscience pour un Montréal qui s'efface. Dès lors, une opinion publique très large s'oppose aux différents projets de remplacement proposés et fait pression sur la ville qui doit revoir ses pratiques urbaines. Toute démolition est dorénavant combattue au nom de la valeur montréalaise de la construction, mais avec toute de fond un rejet catégorique du projet de remplacement. La densité du vide existant rehausse la valeur du cadre bâti. À cette étape, même s'il n'est pas encore revendiqué, le vide est un argument invoqué en faveur de la sauvegarde des bâtiments. Indirectement, l'expansion du vide en est limitée.

7 - Canadian Imperial Bank of Commerce.



Un désir de protection des attributs montréalais existe tout de même à l'époque, principalement dans la fonction publique provinciale qui s'efforce de voir à la reconnaissance patrimoniale du Vieux-Montréal. Les années soixante marquent les premiers efforts de revitalisation de ce milieu par la réintégration de résidants, de manière à créer un milieu de vie dynamique qui assure une vitalité tout au long de l'année. C'est le premier geste dont l'importance et le succès sont reconnus. Mais, la lourdeur de la tâche, le manque d'écoute des fonctionnaires provinciaux aux attentes des Montréalais (Morisset et Noppen, 2003, p. 157), le manque de ressources municipales empêchent l'élan patrimonial de s'étendre à d'autres plates de la ville.

### 2.2.3 - Développement du Montréal « idéal » (ouvrier)

Les années soixante sont pour le Québec, comme d'ailleurs pour tout l'Occident, synonymes de revendications. Une nouvelle génération cherche à défendre ses valeurs dans une société dirigée par ses aînés. Le poids démographique, l'augmentation des recours sociaux, l'essor économique, l'ouverture sur le monde, la diminution de l'emprise de l'Église catholique encouragent les jeunes à se doter de nouveaux idéaux, de nouvelles valeurs, d'un avenir bien à eux. Les années soixante-dix marquent l'échec de ce rêve. Le progrès ne tient pas ses promesses. Montréal se réveille telle une terre dévastée, remplie de terrains vagues issus de projets qui n'ont jamais vu le jour. Le nouveau centre-ville moderne ne convient pas à l'image que l'on veut dorénavant projeter d'un Montréal dont l'idéal social devient « ouvrier ». Le principe d'un centre-ville des affaires est accepté, mais sa représentation n'est pas appropriée par le public. Les quartiers historiques traditionnels sont laissés aux promoteurs, à l'industrie touristique. L'échec de la mobilisation sociale et politique stigmatise l'aménagement physique de la ville.

Le grand projet pour une métropole de cinq millions d'habitants tombait en panne, et de plus, laissait le centre dévasté, alors que les terrains dégagés pour faire place à de profitables opérations immobilières ne trouvaient plus preneur. Dans les années 70, des mers de stationnements à ciel ouvert ; aujourd'hui, des réseaux autoroutiers polluants au passé entaché de destructions : certes, l'urbanisme des décennies glorieuses qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale est voué aux gémonies. (Lortie, 2004, p. 114)



La population se replie sur le quartier le plus épargné par les démolitions et le « cœur » de la culture québécoise naissante : le plateau Mont-Royal. C'est son type de cadre bâti, le plex, qui

2,15 À la suite de l'organisation des citoyens contre la démolition de leurs habitations, Cité Concordia n'a été réalisée que partiellement. (photo : P.Hudon, 2005)

devient le modèle à répandre lorsque la conscience du vide et de ses effets pervers prend racine. Plus à l'ouest, c'est lors de la lutte autour du projet de la cité Concordia que la communauté du *McGill Ghetto* exprime son attachement à son milieu en s'opposant à la démolition de son milieu de vie. En 1969 l'Association des citoyens de Milton-Parc est formée. Sur des bases coopératives, l'association réussit à sauvegarder une grande partie des logements. Le projet du promoteur n'est sera réalisé qu'au quart.

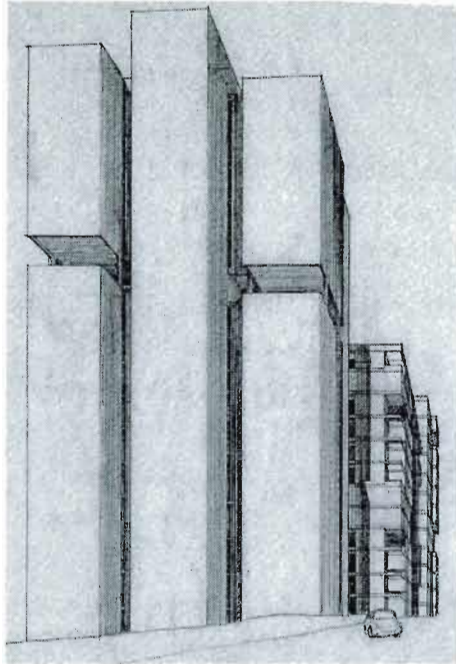
Entre-temps, d'autres groupes de revendication tentent de limiter les dégâts. On s'attaque maintenant à tout projet qui rejette la forme résidentielle traditionnelle montréalaise. Le logement à haute densité, la tour d'habitation n'est plus bienvenue. Il n'est plus suffisant d'y ajouter des balcons, comme pour la construction des habitations Jeanne-Mance (Choko, 1995), pour que ce type d'habitation devienne porteur de l'identité résidentielle montréalaise. Le prétexte du besoin de logements ouvriers et la perte des milieux de vie justifient la protection de l'existant. Avec une force accrue, les réactions fustigent le projet, condamnent le langage architectural et rejettent la représentation de Montréal mise de l'avant par le projet.

Pourtant, le Montréal traditionnel ne satisfait pas les exigences fonctionnelles et symboliques des citoyens. La densité, source de promiscuité, met en évidence le besoin d'espaces libres ; ils sont ultimement créés par l'incendie d'un site ou pour l'aménagement de stationnements de surface, comme ce fut le cas à l'arrière de l'avenue Mont-Royal. Le vide y trouve donc sa place. Puisque l'aménagement de stationnements devient l'ultime moyen de survie, l'« éclaircissement » de l'espace est justifié. En même temps, la quête d'espaces verts devient le signe de l'incapacité de la typologie urbaine traditionnelle à satisfaire les besoins des groupes de pression. Tout cela mène à une valorisation du vide dans la ville et, ultimement, à une tolérance des stationnements de surface. Cela paraît plus souhaitable qu'un retour à la densité. Le concept d'hétérotopie s'inscrit dans le quartier ouvrier où tous semblent trouver leur place, se définir, se développer, s'individualiser. Les éléments qui font le succès des quartiers sont en même temps leurs défauts. Aujourd'hui,



2,16 Pour concurrencer les nouveaux centres commerciaux de banlieue, une série de bâtiments sont démolis au nord de l'avenue Mont-Royal pour faire place à des stationnements. Un projet de construction, toujours en attente, a suscité beaucoup de réactions négatives depuis 2001. (P.Hudon, 2005)

alors que tous veulent habiter le Plateau, son extension et sa duplication ne semblent-elles pas utopiques ? Tous les quartiers montréalais n'offrent pas le même parcellaire, la même composition sociale, la même histoire et ne subissent pas la même pression foncière.



2,17 Esquisses du projet d'Institut technologique sur le site actuel des pavillons scientifiques de l'UQÀM (1967, non réalisé). (source : Lortie, 2004)

La lutte acharnée contre la figure de la ville moderne n'est pas sans conséquences. La nécessité des programmes comme Opération 10 000 logements en 1979 (plus tard accru en Opération 20 000 logements) démontre la crainte de l'entreprise privée à construire en ville pour y garder un certain nombre de résidents. Le développement d'une montréalité, qui identifie le plex comme idéal et donc comme seule construction valable, crée une crise dans la structure urbaine qui stagne avec une typologie révolue. Aujourd'hui, la surprotection et la reproduction de ces typologies n'encouragent pas le développement de la ville. Pierre Pellegrino (2000b, p. 186) soulève le danger qui consiste à transformer l'ordinaire en extraordinaire. Cette subversion de l'ordre rend obsolètes les points

de repère naturels de la culture, c'est-à-dire ses racines. Le choc entre deux visions urbaines, l'une moderniste l'autre montréaliste, crée une espèce d'amnésie du progrès, tant chez la population que dans l'administration municipale ; tous s'interdisent

de remettre en question la ville et ses règles de fonctionnement. C'est un peu comme si on avait signé la fin de l'urbanisme et de l'architecture en bannissant les élans créateurs. Ce contrôle rend impossible la régénérescence de la ville, de la forme et de l'espace. Le vide urbain est ainsi laissé à lui-même et même les spéculateurs n'y trouvent rien de bon à construire, ne pouvant imaginer de projet cohérent, puisque les qualités valorisées concernent l'existant et le pastiche du passé ; impossible d'avancer.

Cet état de fait s'avère négatif pour un quartier comme le faubourg Saint-Laurent qui ne peut être considéré comme le Plateau, quartier ouvrier typique. Le faubourg est l'extension du centre-ville. Il devient rapidement le réceptacle de la majorité des projets dont l'envergure était incohérente par rapport aux espaces disponibles.



La rente foncière de ce tissu urbain considéré comme vétuste, dans lequel sont imbriqués habitations, petits commerces, commerces d'artisans et petites industries manufacturières, n'est plus à la hauteur de ce que pourrait produire une occupation du sol rationnelle, dictée par des principes de ségrégation fonctionnelle. Or, à l'est de la rue de Bleury, comme au sud de la rue Saint-Antoine, on peut craindre que les seules forces du marché ne suffisent à engendrer ce renouvellement. (Lortie, 2004, p. 100)

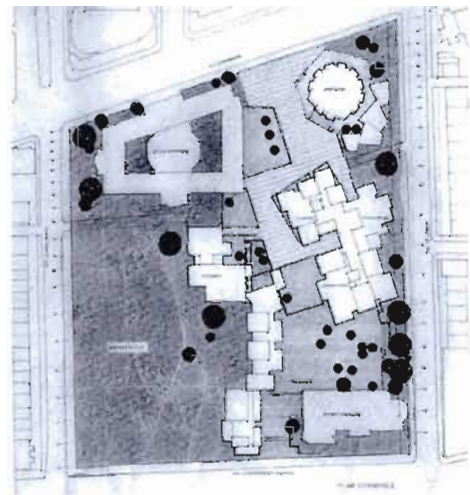
Les solutions retenues pour « cicatriser » la trame sont institutionnelles, puisque le marché privé exprime bien peu d'intérêt pour le secteur. Mais ces nouveaux projets institutionnels et publics le privent de nombreux logements, d'autant de milieux de vie, sans pour autant atteindre l'effet Milton-Parc. Un bon exemple : en 1976 la Ville décide de détruire des habitations sur la rue Saint-Norbert pour y aménager un garage municipal. Une occupation des bâtiments par les résidents expulsés ne réussira pas



2,19 Les habitations du Haut Saint-Norbert ont été réalisées à la suite d'un concours municipal pour la construction du site laissé vacant par l'abandon d'un projet de garage municipal quinze ans auparavant. (photo : P.Hudon, 2002)

à sauver les habitations désuètes. Et ce n'est qu'en 1999, près de vingt-cinq

ans plus tard, que ces terrains retrouveront leur fonction résidentielle par le projet Haut Saint-Norbert.



2,18 Autre esquisse du projet d'Institut technologique (non réalisé). (source : Lortie, 2004)

C'est dans de telles circonstances que les mouvements populaires contre les constructions prennent forme. Ils s'opposent aux projets qui consacraient la ville contemporaine en lieu et place du paysage construit existant. L'opposition prend position contre tout projet qui changera ce qu'on considère l'essence de la ville, c'est-à-dire son passé traditionnel. Le succès des mouvements de

revendication est tel que leur rôle a été officialisé dans le premier plan d'urbanisme (1992) par un processus de consultation sur les projets et par une réglementation qui favorise la reproduction des formes du passé au détriment de leur évolution ou de leur réinterprétation.

L'identité de Montréal ou la montréalité se fonde sur une vision utopique du devenir de Montréal qui a investi l'imaginaire collectif. La distance historique, les réalités économiques, les valeurs architecturales actuelles invalident par contre cette réinvention qui finalement n'existe jamais autrement que comme représentation. Il s'agit donc de tout sauf d'une hétérotopie, et même d'un frein au développement d'un projet hétérotopique pour le quartier. Car c'est la valorisation d'un temps précis de l'histoire qui est impossible dans un environnement urbain vivant. On le constate ailleurs en ville. Prenons l'exemple du projet Bois-Francs de Ville-Saint-Laurent, l'une des plus récentes et convaincantes interprétations de cette montréalité valorisée en architecture et en urbanisme.

Mais à quel prix ? À 350 000 \$ l'unité. On est loin du logement abordable. Imaginez de telles solutions appliquées sur des terrains à proximité du centre-ville !



2,20 Les projets résidentiels périphériques sont nombreux à s'inspirer du langage architectural victorien de Montréal, comme le projet Bois-Francs, de Ville Saint-Laurent. (photo : P.Hudon, 2005)

## CHAPITRE III

### VOLONTÉS SUR LE VIDE

Lorsque l'essoufflement du *urban renewal* marque la fin des chantiers de démolition au milieu des années soixante-dix, de nouvelles solutions doivent être proposées pour arriver à retisser le paysage construit de la ville, notamment celui du faubourg Saint-Laurent. De toute évidence, l'expansion du centre-ville ne comble pas à elle seule le vide du quartier. Peu à peu, un discret mouvement de reconstruction s'impose. Le vide des quartiers centraux sert à accueillir de nouvelles populations résidentes. L'espace redevient actif et revendiqué. Les typologies résidentielles favorisées, influencées par celles utilisées dans les banlieues, s'érigent en une critique sévère de la manière moderniste d'habiter le centre-ville, mais s'opposent aussi au bâti traditionnel. Selon Luc Noppen, ces projets dits « montréalistes » sont appréciés, les logements vendus, le nombre de chantiers augmenté (Noppen, 2006, p. 66). Compte tenu des vides qui demeurent, ces solutions intercalaires ne sont de toute évidence pas destinées au faubourg Saint-Laurent.



3,1 Les projets résidentiels se font rares au début des années 80. Ces habitations de la firme Samcon, rue Saint-Christophe, en sont de rares exemples. (photo : P.Hudon, 2005)

Les groupes populaires qui s'intéressent au devenir de la ville, désormais préoccupés par l'accroissement du parc de logements sociaux, s'intéressent aussi aux vides urbains. Même les premiers projets proposant un retour aux typologies de l'habitat traditionnel de Montréal subissent une opposition. En ciblant d'abord et avant tout le projet, les groupes s'intéressent principalement au sort des classes nécessiteuses en défendant leurs intérêts dans tout nouveau projet. Les groupes craignent la destruction de ce qui reste de ce milieu de vie dans le quartier. Les projets doivent donc répondre prioritairement aux besoins des populations demeurées dans le quartier.



Influencée par les mouvements populaires dont il est issu, le Rassemblement des citoyens de Montréal (RCM), administration municipale qui succède à celle de Jean Drapeau, montre davantage de sensibilité envers les nouvelles revendications urbaines. Une multiplication des obstacles, le retour à la forme de logements traditionnels, la mixité sociale, la protection du patrimoine et une planification davantage axée sur les consultations publiques rend encore plus difficile la construction sur le vide.

Au même moment, le destin du faubourg Saint-Laurent demeure entre les mains des spéculateurs fonciers et aux projets de grande envergure. Le faubourg Saint-Laurent ne peut, par sa structure historique, représenter la nouvelle définition de l'optimum de vie montréalais. Néanmoins, la volonté d'y recréer un milieu de vie constitue une nouvelle base d'étude des universitaires intéressés qui, autour des consultations sur le nouveau plan d'urbanisme, proposent des concepts originaux, largement inspirés par la pratique parisienne (Noppen, 2006, p. 81) de combler les nombreux vides.

### 3.1 - Volonté (et la possibilité) de combler le vide (1980-1992)

#### 3.1.1 - Les nouveaux projets (la banlieue au centre)

À la fin de la décennie 1980, la demande en logements dans le faubourg Saint-Laurent et les autres quartiers centraux demeure très faible. L'absence de dynamisme affaiblit d'autant plus ces quartiers où il devient encore plus pressant de restructurer les milieux de vie. Probablement à cause des faibles niveaux de rentabilité, les promoteurs privés se désintéressent des développements résidentiels aux typologies plus classiques, comme le plex traditionnel. Les tours d'appartements ne sont rentables qu'autour de points d'intérêt majeurs, comme le parc Lafontaine ou le mont Royal ; elles sont presque exclusivement réservées à une population de bien-nantis. Pourtant, le manque de logement persiste principalement pour les populations à faible revenu qui occupent des logements insalubres dans des quartiers vidés de la majorité de leurs structures communautaires. Ainsi, c'est aux autorités politiques qu'incombe le devoir de recréer ces milieux de vie. La ville devient pratiquement l'unique promoteur du logement dans le quartier. Par l'intermédiaire des organismes paramunicipaux (Société d'habitation, Office municipal d'habitation, etc.) et de multiples concours, la ville incite le secteur privé à construire là où les chantiers sont presque inexistants.

Les autorités municipales s'investissent fortement dans la revitalisation des quartiers centraux et dans les tentatives d'y recréer des milieux de vie. Plusieurs obstacles doivent être surmontés pour doter la ville d'outils nécessaires à la mise en œuvre de programmes qui visent la

rénovation de logements et les nouvelles constructions. Les mécanismes d'intervention restent à inventer. Tout d'abord, la ville doit répondre aux besoins essentiels et améliorer les logements des plus pauvres par la rénovation (toilettes, eau courante, électricité, etc.) et par l'assainissement de l'environnement (démolition de hangars, prévention des incendies, etc.). Après la création de la SCHL en 1946, la Loi nationale sur l'habitation oriente ses efforts vers la rénovation urbaine et la construction de logements publics à loyer modique. Ainsi, la Charte de la ville est modifiée en 1965 pour permettre à Montréal de se doter d'un code du logement et d'offrir des subventions à la restauration. Ce n'est qu'en 1967, en vertu de la Loi de la Société d'habitation du Québec, que les villes obtiennent le droit de construire et de gérer des logements à loyer modique, ce qui leur permet d'ajouter de nouvelles constructions dans le vieux tissu urbain abandonné (Legault, 2002, p. 142). Montréal, dès lors, trouve les moyens d'agir sur son environnement par des constructions, des rénovations et l'octroi d'aide financière. Des exercices de rénovation urbaine (par exemple, celui qui a donné naissance aux îlots Saint-Martin) conjuguent des travaux de rénovation et d'insertion (*infill*) pour revitaliser les milieux et procurer des logements aux clientèles les plus démunies. Les fonctionnaires utilisent les crises et les ralentissements économiques pour lutter contre l'attrait de la banlieue et pour attirer en ville les promoteurs, acteurs essentiels du succès des opérations. Par exemple, la crise du pétrole de 1973 ayant ralenti la construction de nouvelles maisons en banlieue, la rénovation des immeubles anciens, subventionnés, constitue un marché alternatif aux entrepreneurs à court de travail (*Ibid.*, p. 129).

Les constructions sont nombreuses. Au cours des dix premières années de son existence (1969-1979), l'Office d'habitation met en chantier 8232 logements (*Ibid.* p. 180). Opération 10 000 (qui deviendra 20 000) logements a l'impact le plus significatif. La réserve foncière de la Ville permet de construire plus de 22 000 logements. Un cahier des charges précis est offert aux entrepreneurs ; la Ville détermine ses objectifs dans chaque projet. En outre, l'opération a l'avantage d'adjuger les terrains aux entrepreneurs qui présentent les meilleurs projets, tant sur le plan technique qu'architectural, au lieu de simplement les céder au plus offrant (*Ibid.*, p. 10 et 251). Les actions touchent principalement le logement abordable et les coopératives. Certains programmes, comme Myriade, qui suit le programme Opération 300, concernent directement des terrains vacants. Par contre, au centre-ville, l'impact demeure limité ; il y a là des charges foncières plus importantes et une demande moindre.

Ces premiers exemples de comblement du vide prennent la forme de compromis entre l'architecture traditionnelle des quartiers centraux et celle qui émerge en banlieue. Tenter de recréer l'environnement de la banlieue au centre-ville semble la voie du succès pour y

ramener les familles. La classe moyenne est ciblée pour combler le vide, puisque c'est son départ qui l'avait créé. En plus de servir à reconstruire les « dents creuses », la typologie d'immeubles résidentiels de banlieue est utilisée pour reconstruire de vastes plages vides. Les formes architecturales, les techniques de construction et les matériaux utilisés sont majoritairement empruntés aux constructions résidentielles situées dans les couronnes de la banlieue. L'absence de considération pour la morphologie existante est telle qu'on ose même dupliquer ici et là des projets destinés à une partie spécifique de la ville. Ces bâtiments présentent, encore aujourd'hui, d'énormes défis d'intégration à un environnement défiguré par de telles insertions.



3,2 Un immeuble d'habitation (Société d'habitation de Montréal), au coin des rues Berri et Saint-Antoine, qui était à l'origine destiné à un autre endroit de la ville. Son langage architectural, qui ne respecte pas le contexte environnant, rend son intégration laborieuse. (photo : P.Hudon, 2005)

À tout le moins, quelques vides se construisent et trouvent une fonction originale. Le tissu de la ville se reconstitue lentement, mais selon une typologie qui ne permet pas d'atteindre les buts visés : offrir une alternative à la banlieue, régler la crise du logement, recréer une vie communautaire dans les quartiers centraux.



3,3 Dans leur tentative de concurrencer la banlieue, de nombreux projets adoptent des formes qui rappellent celle des maisons individuelles, notamment avec des toits à deux versants et des entrées de garage en façade. Ces maisons de ville sont situées sur la rue Wolfe, aux frontières du secteur étudié. (photo : P.Hudon, 2005)

La typologie utilisée afin de combler le vide ne permet pas une rentabilité suffisante. Ils créent un environnement qu'une large portion de la population, les plus démunis, ne peut intégrer. L'anachronisme des solutions avec la morphologie du faubourg Saint-Laurent démontre l'échec de sa capacité à renouveler la ville. Nous constaterons plus loin que l'intégration de ce langage officialise d'autant plus le vide autour de lui puisque, comme le démontrent les actions d'éclaircissement du plateau Mont-Royal, la ville ainsi créée est toujours inapte à répondre aux appréhensions du moment.

L'adoption de la typologie banlieusarde amène des retombées négatives sur la représentation d'un quartier central comme le faubourg Saint-Laurent. La construction d'immeubles bas, à faible densité, sur des terrains aussi centraux, laisse croire un temps que cette solution architecturale peut être étendue à toute la revitalisation du quartier, malgré les importants incitatifs économiques que cela requiert et en dépit de la rareté de projets de qualité. Dès lors, la figure des quartiers ouvriers ou victoriens devient une alternative que l'on souhaite implanter partout dans la ville, sans égard au passé distinct de chacun des quartiers centraux montréalais. La situation du faubourg Saint-Laurent suggère que ces solutions sont mal adaptées à la condition du vide dans les quartiers centraux. Le vide devient l'objet de désir privilégié de cette représentation utopique. Les revendications dans les anciens quartiers centraux de Montréal servent de base à la quête d'une nouvelle représentation de la montréalité, celle du RCM.

### 3.1.2 - Développement d'un nouvel urbanisme montréalais

Au pouvoir à partir de 1986, le RCM propose une nouvelle conception de la ville, des services et des relations avec les citoyens. Issu d'un regroupement de nombreux groupes populaires, le RCM devient le porteur d'idées et d'intérêts privilégié à l'Hôtel de ville. C'est la fin des grands travaux et des grands événements internationaux. L'accent est dorénavant mis sur le devenir de Montréal comme milieu de vie et comme métropole du Québec.

Le RCM lance la ville dans le plus grand projet en matière d'urbanisme depuis les années soixante : l'élaboration de son premier plan d'urbanisme (obligation juridique qui était ignorée depuis la fin des années soixante-dix). Horizon 2000, rendu public en 1967, est jusque-là le seul exercice d'urbanisme réalisé pour la région de Montréal (Legault, 2002, p. 96). Cette fois la tâche, immense, commence par la restructuration du service d'urbanisme pour qu'il soit digne de ce nom. De nouveaux fonctionnaires insufflent une nouvelle vision du développement dont les principes encadrent les objectifs et les moyens d'intervention. Le manque de ressources, principalement attribuable à la morosité économique du début des années quatre-vingt dix, ainsi qu'un changement de régime<sup>8</sup>, réduisent cependant la portée de l'exercice.

Le plan d'urbanisme de 1994 demeure un document d'avant-garde. Mais si les diagnostics et les objectifs suggèrent un véritable éveil de la conscience urbaine montréalaise, les solutions encadrées par le processus réglementaire valorisent néanmoins le pastiche de l'existant. La

---

8 - Pierre Bourque et Vision Montréal prennent le pouvoir en 1994 et court-circuitent les structures mises en place par le régime précédent. On recommence à gérer au « cas par cas ».

volonté de retisser la morphologie de la ville dans une quête de continuité est largement défendue, notamment pour le faubourg Saint-Laurent. La pensée dominante est celle des acteurs de « l'école de Montréal »<sup>9</sup>, issue des travaux de Melvin Charney de l'École d'architecture de l'Université de Montréal, qui propose un cadre d'intervention issu d'études typo-morphologiques pour réhabiliter le quartier. Le plan souligne l'importance historique du quartier et celle d'y recréer un milieu de vie. Malheureusement, ce sont des projets plus tardifs qui s'ancreront à des actions de planification pour en caricaturer l'essentiel. Ainsi, le projet faubourg Québec, aujourd'hui presque complété, semble constituer la pire contribution imaginable à l'urbanité montréalaise. Beaucoup de promesses, bien peu de résultats. L'image contemporaine de la ville y est à nouveau récuse. Le choix d'un temps de la ville est évident, et ce temps est celui du tournant du siècle. Même s'il marque un renouveau, cet urbanisme adopte des figures architecturales anciennes souvent incompatibles avec la représentation d'une métropole du XXI<sup>e</sup> siècle et des besoins en développement de Montréal. Remarquons aussi que, par de tels projets, l'action sur le vide favorise une échelle plus grande.



PI. 8 LA DESTRUCTURATION D'UN QUARTIER CONSTITUÉ  
La ville "classique" constituée est transformée par les opérations de  
destruction, d'une manière sans précédent, d'une ville rationnelle et stable.

3,4 Plan « poché » du Faubourg Saint-Laurent par Melvin Charney. Trois époques (1912, 1956 et 1990) y sont présentées pour démontrer le « déploiement du vide ». (Source : Charney, 1990)

9 - Ce qu'on a désigné comme « l'École de Montréal » se définit comme une école de pensée développée dans l'Unité d'architecture urbaine de l'Université de Montréal de 1978 à 1990, qui aurait ensuite été approprié par le maire sortant, Jean Doré, pour finalement orienter le travail du Service d'habitation et de développement urbain (SHDU) en matière de réglementation et de réalisation d'aménagements urbains. (tiré de : Louis Martin. « De l'école à la ville : La naissance d'une école à Montréal ». *ARQ La revue d'architecture*, n° 83 : Stratégies urbaines. Projets récents février 1995, p. 9.)



En 1992, les célébrations qui entourent le 350<sup>e</sup> anniversaire de la fondation de Montréal servent de prétexte à de nombreux gestes d'aménagement, notamment dans le faubourg Saint-Laurent. Ces réalisations illustrent bien l'esprit de l'époque. Les deux principaux vides aménagés, la place de la Paix et la place Émilie-Gamelin, exposent l'officialisation du vide, par leur traitement en parc. C'est dire que, malgré l'échec de l'expérience des mini-parcs, on continue à favoriser la solution verte à l'espace vide. Le vide aborde ainsi une période de renforcement de ces fonctions.



3,5 Place de la Paix, boulevard Saint-Laurent. (photo : P.Hudon, 2002)



3,6 Parc Émilie-Gamelin, rue Sainte-Catherine Est. (photo : P.Hudon, 2005)

### 3.1.3 - Renforcement des fonctions du vide

L'absence de requête et de projet pour le vide a permis le renforcement de quelques activités « perverses » et l'officialisation de son statut temporaire. Les activités qui profitent du vide sont celles qui se chargent de le combler temporairement et de manière fonctionnelle, donnant naissance à des stationnements, à des scènes temporaires, à des dépotoirs, etc. Cette dichotomie du vide, qui met en valeur une fonction qui n'en est pas une, a des répercussions sur tout l'environnement urbain. Le vide utilisé pour de telles fonctions perd sa cohérence et est délaissé par le projet urbain. Néanmoins, les riverains ne veulent pas sacrifier l'ouverture de l'espace. Les plus démunis craignent de perdre la chance de demeurer dans un lieu intéressant ; les banlieusards et les commerçants ne souhaitent pas perdre leurs espaces de stationnement.

Qui donc souhaite voir ces terrains construits ? La justification par des besoins individuels (vue, bâtiments accessoires, sécurité ou quiétude) encourage le maintien du vide. Bien que ces besoins sont tous louables en soi, la construction d'un milieu de vie doit se justifier par le bien commun. La tendance actuelle à individualiser les attentes entraîne le rejet du changement, le *statu quo*. C'est la culture de l'immobilisme, la propension à tout figer dans le présent. La ville



s'est tellement peu renouvelée que l'on en vient à oublier qu'elle évolue. Les mécanismes de réclamation relatifs à l'espace urbain pavent la voie à ce cul-de-sac du développement urbain.

Chacune des fonctions qui squattent le vide en justifie la pérennité. La multiplication de ces espaces décuple d'autant les types d'utilisateurs, ce qui élargit le nombre de ceux qui trouvent avantage à maintenir le vide tel qu'il est. Les conditions qui ont vu au développement de ces types de fonctions et d'usages du vide ont été créées, ou à tout le moins renforcées, par le vide lui-même. Sans vouloir chasser ces activités, puisqu'elles ont autant droit de cité que toute autre fonction, un compromis doit se dégager afin de permettre à d'autres fonctions de profiter de ces emplacements et ainsi de dynamiser le quartier. Tout projet qui va à l'encontre de l'une des utilisations confirmées du vide risque d'entraîner l'opposition d'un groupe quelconque qui trouvera une justification tout à fait rationnelle pour motiver son opposition.

Par sa densité de stationnements de surface, le faubourg Saint-Laurent est littéralement le parc de stationnement du centre-ville. Et cela, parce que le stationnement est la fonction qui utilise le plus souvent le vide. Rarement utilisés à pleine capacité, les stationnements de surface n'en sont pas moins fort rentables. Leur aménagement est minimal et leur opération délinquante permet de contrer le poids de la taxe punitive sur les terrains vacants ; à ce volet, pensons par exemple au le « valet parking » qui augmente le rendement du terrain. L'utilisation peut être tellement rentable que certains propriétaires n'envisagent même plus la vente ou la construction. D'autant plus que le nombre important de cases disponibles permet de garder très bas le prix du stationnement, ce qui empêche l'établissement de stationnements intérieurs, obligatoires dans les nouvelles constructions et beaucoup plus coûteux à réaliser et à exploiter.



3,7 Malgré des mesures réglementaires strictes, la pratique du stationnement de surface demeure largement dérogatoire. Les propriétaires peuvent ainsi augmenter la rentabilité de leur terrain. Le valet parking est la plus courante de ces pratiques. (photo : P.Hudon, 2002)

La multitude de stationnements et de vides facilite aussi l'installation d'équipements temporaires nécessaires à la tenue de festivals, dont Montréal se vante d'être la capitale. Le Festival de Jazz en est le plus vieil exemple, même s'il ne s'est pourtant pas toujours déroulé à son emplacement actuel. Influencé par les grands festivals urbains, le festival s'est aujourd'hui déployé dans les rues du centre-ville et les spectacles ont lieu sur des scènes installées dans

des rues fermées à la circulation automobile. L'espace festif confisque aussi tous les vides non aménagés pour augmenter sa capacité d'accueil. Le même site est aujourd'hui utilisé par d'autres festivals, comme les FrancoFolies, Montréal en Lumières, le Festival des films du monde ; ils s'y installent tous, attirés par le vide urbain. Le festival Juste pour rire adopte la même voie en délaissant la rue au profit du vide, en l'occurrence le parc Jeanne-Mance, au cœur des habitations du même nom. Les festivals Nuits d'Afrique et Diversité empiètent également à différents degrés sur l'espace non construit du faubourg Saint-Laurent.

Ici et ailleurs, la fonction culturelle est souvent la solution proposée pour le comblement des terrains vacants. Par l'injection d'équipements culturels qui s'y est opérée, le faubourg démontre bien cet état de fait qui, de nos jours, devient le choix pratique pour la revitalisation d'un secteur qui peut ensuite compter sur l'activité touristique générée pour revigorer le quartier. Par contre, les résultats positifs sont rarement explicables par l'unique influx de culturel dans un secteur. La fonction culturelle peut faire partie d'un plan de plus grande envergure qui tente de la greffer à d'autres fonctions et d'arriver à créer un milieu intéressant. Comme toute concentration monofonctionnelle, la fonction culturelle ne réussit pas à assurer une présence sur rue constante, mis à part le cas de quelques environnements populeux comme New York ou Las Vegas. De plus, certains types d'activités culturelles sont à leur tour générateurs de vides, que ce soit sous forme de stationnements, d'espaces scéniques ou simplement par le type de bâtiment implanté. Si les festivals permettent l'appropriation physique des vides, ils n'en garantissent pas pour autant l'aménagement ni la construction. Au contraire, ces activités revendiquent un droit de préséance sur l'espace vide qui doit le demeurer. Le projet du quartier des spectacles ne propose rien de plus que l'officialisation de cette fonction, en assurant la pérennité du vide au profit des gestionnaires de festivals. L'inconfort vient du fait que tout est envisagé pour permettre le développement de ces activités éphémères, sans mesurer les conséquences pour les autres mois de l'année. Même la topographie du site est modifiée pour favoriser l'agglomération de surfaces qui facilitent la tenue des événements. Panerai *et al.* (1999, p. 98) affirment que le contrôle absolu du sol a conduit à la suppression des découpages parcellaires remplacés par



3,8 Une scène du Festival international de jazz de Montréal (1992) où l'on aperçoit l'appropriation de l'espace par des aménagements temporaires (tentes, affiches, écrans, etc.) (source : Album souvenir. Festival international de jazz de Montréal. 25 ans, 2004)

des affectations foncières liées à la programmation fonctionnelle. L'exemple du faubourg tend à le démontrer.

De cette suppression des découpages, la rue est l'objet urbain qui perd le plus de son rôle. Comme nous l'avons suggéré en introduction, le choc entre la ville traditionnelle et moderne a engendré une crise existentielle de cette composante urbaine essentielle à la relation entre le vide et le plein. C'est une véritable crise à laquelle est confrontée la rue devant cette multiplication de vides. Elle est incapable de jouer son rôle de baliser l'espace entre les suites de bâtiments. Impossible de consolider cette fonction de la rue tant et aussi longtemps que le vide n'est pas comblé le long des artères de déplacement. Sa mission devient confuse, ses relations imperceptibles et son échelle dénaturée. Cet état de fait requiert de réinventer une mission pour la rue, réinterprétation qui demeure pour le moins inaccomplie encore aujourd'hui. Dans un tissu pratiquement continu du bâti, dont le caractère et la fonction sont très largement fortuits, la rue de la ville traditionnelle n'a pas besoin d'être complétée ou d'exprimer sa fonction ; étant donné les effets stabilisateurs de la façade publique, elle demeure relativement libre de s'adapter aux impulsions locales ou à des nécessités immédiates (Rowe et Koetter, 2002, p. 96). Les espaces qu'elle met en réseau ont besoin d'être différenciés avec une relation hiérarchique qui permet son développement, le cheminement et la mise en valeur de sa définition intrinsèque. Le vide moderne a balayé ce genre de références au lieu, à la collectivité.

### 3.2 - Développement de l'opposition au comblement du vide (1992 - 2005)

Une nette amélioration des conditions de vie, attribuable à l'efficacité des politiques de construction et de rénovation, a certainement contribué à revivifier les anciens quartiers de la ville. Néanmoins, les politiques autour de la revitalisation des quartiers centraux (ainsi que les actions qui en sont issues) soulèvent des réactions mitigées chez les acteurs et les populations concernés. D'un côté, les groupes de pression revendiquent une place accrue au logement social et le respect de la typologie montréalaise. D'un autre côté, le nombre de citoyens qui voudraient regagner ces quartiers semble insuffisant. Malgré les objectifs du premier plan d'urbanisme, le faubourg Saint-Laurent est sans doute la zone où les résultats positifs de la revitalisation sont les moins perceptibles parmi les quartiers visés par les diverses interventions. Les bâtiments proposés, la clientèle visée, le rôle des élus et les pressions populaires continuent de rendre ardue la réalisation de projets sur le vide. Voyons un peu pourquoi.

### 3.2.1 - Contexte institutionnel

Dans le domaine du logement, les années quatre-vingt dix sont principalement marquées par le retrait des mesures d'aide financière des gouvernements fédéral et provincial. Les programmes qui favorisent les rénovations et les constructions sont tour à tour éliminés. Le ralentissement économique et les taux d'intérêts élevés persistants n'aident en rien la situation de l'immobilier. Montréal se retrouve à nouveau avec une série de projets sur papier, dont le contexte rend la réalisation injustifiable.



3,9 Malgré les difficultés de l'économie montréalaise des années 1990, certains projets sont proposés, mais qui ne verront pas le jour devant le peu d'engouement des clientèles. Le projet Faubourg Saint-Laurent s'insérerait entre l'avenue de l'Hôtel-de-ville et le boulevard Saint-Laurent. (source: document publicitaire)

Que ce soit par conviction, par capacité financière ou professionnelle, la nouvelle équipe de gestion municipale ne se révèle pas aussi active et originale que l'équipe précédente. La restructuration des services municipaux entretient l'espoir d'une direction novatrice, notamment par le développement d'une synergie entre citoyens, professionnels et élus. La recherche de solutions est faite à même la mise en place du plan d'urbanisme. Le faubourg Saint-Laurent y apparaît comme un milieu résidentiel à recréer ; il s'agit, là comme ailleurs, de redonner vie aux faubourgs historiques de la ville. Le *branding* des quartiers, dont le quartier international, la cité du multimédia ou du commerce électronique, démontre la stratégie de redéveloppement de ces secteurs. C'est ainsi que, par le hasard du destin, le projet du faubourg Saint-Laurent se mute par la mise en valeur de la fonction culturelle, comme à l'époque du maire Drapeau. Le quartier devient, avec les fêtes du 350<sup>e</sup> anniversaire de fondation de la ville, le réceptacle des équipements nécessaires aux événements festifs, comme la place Émilie-Gamelin, la place de la Paix et le Musée d'art contemporain. La fonction culturelle demeure la plus habilitée aux diverses subventions urbaines qui persistent. Les politiques de rénovation se modifient pour favoriser des zones résidentielles toujours en place. Conséquemment, le projet résidentiel quartier latin est déplacé vers le faubourg Québec. Là, l'absence de résidents ne justifie pas la prise en compte des objectifs des groupes de pression. Nous ne pouvons affirmer que le déménagement est principalement attribuable à cette absence, mais que celle-ci en aura tout de moins facilité la réalisation. Parallèlement, dans la partie du faubourg la moins touchée



par les démolitions des années soixante et soixante-dix, le vide est également officialisé par la création de mini-parcs, dont l'aménagement cause toujours des problèmes de gestion de la clientèle et d'entretien. L'opposition au comblement du vide nie ainsi la nécessité d'assurer la continuité dans la ville, de combler les dents creuses. L'ouverture aux revendications populaires freine les autorités dans l'atteinte de leurs objectifs.



3,10 Le parc Jean-Narrache, rue Saint-Timothée. Un exemple de miniparcs inséré dans la continuité du cadre bâti pendant les années 1980. (photo : P.Hudon, 2002)



3,11 Ces espaces ne sont pas appropriés par la population locale, comme le parc Colette-Devlin, rue Saint-Christophe. (photo : P.Hudon, 2002)

### 3.2.2 - Incapacité des projets à offrir des espaces vides adéquats

#### 3.2.2.1 - Les formes exigées par la réglementation

La population change à un rythme soutenu, plus rapide que n'évolue la morphologie des villes. Ce dynamisme justifie la recherche de nouvelles typologies résidentielles et fonctionnelles afin de répondre plus adéquatement au rythme de vie des usagers de la ville. La planification est un outil privilégié pour encadrer la dichotomie des deux temps de la ville : celui du cadre et celui des usages. Elle doit assurer la défense du processus évolutif de l'espace de la ville, tout en assurant celui des appréhensions de ses résidents. Un mauvais équilibre risque d'entraîner des phénomènes sociaux indésirables, comme l'isolement, la décrépitude, la ghettoïsation ou (évidemment) l'appropriation du vide. Puisque personne ne vit dans le passé, pourquoi exiger des formes d'habitat qui en sont la reproduction ? Si les exigences réglementaires visent à assurer l'intégrité du paysage urbain, la réglementation actuelle favorise plutôt les formes architecturales du passé et limite l'évolution du paysage urbain sous prétexte de respect du patrimoine. La planification devrait plutôt proposer aux différentes populations le développement d'un milieu de vie qui corresponde à leurs besoins et à leurs intérêts. Différentes clientèles ont différents besoins, différentes capacités de payer et différents loisirs. C'est le rôle de la planification de



permettre à chacun de s'accomplir dans son environnement.

Même si elle se révèle incapable de répondre aux idéaux urbains des groupes de pression, autant en matière de logement social que de protection patrimoniale, la réglementation continue à favoriser la tour d'habitation. En périphérie, les nouvelles constructions sont limitées par l'obligation subjective de s'intégrer à l'environnement construit. Malgré son incapacité à créer des milieux hétérogènes, le plex est l'unique construction permise. L'impasse est persistante. Pour ce qui est du vide aménagé, la plaza et le mini-parc possèdent des capacités d'appropriation de l'espace nulles. Dans le faubourg Saint-Laurent, la superposition de ces deux types d'environnements accentue l'incapacité à recréer la vie urbaine qui passe nécessairement par l'appropriation du vide.

#### 3.2.2.2 - La position des promoteurs

Les constructions de type « banlieue en ville » possèdent des formes architecturales difficilement intégrables à leur voisinage. Les conflits d'espace, d'ouverture, de densité, de couleur ou de matériaux surviennent lorsque vient le temps de construire dans les îlots (*infill*). La définition problématique de l'appropriation de l'espace renforce l'opposition à d'autres types de projets. Les problèmes de ces constructions entraînent l'appropriation d'autres espaces, comme la ruelle, le toit ou la parcelle voisine. Aucune nouvelle définition d'ouverture de l'espace, de son appropriation et de définition des domaines public et privé n'est proposée dans les constructions. Le parcellaire, le pourcentage de construction et la marge de recul demeurent identiques puisque la réglementation l'exige. La propension actuelle de la réglementation à miser sur l'intégrité coupe les nouvelles possibilités de construction. Étant donné que les formes de la banlieue sont maintenant rejetées, le vide persiste.

Le type d'aménagement soumis par les programmes, les promoteurs et la réglementation mène à la même réalité ; celle d'une production déficiente du vide et d'une incapacité à le remplir. La tentative de mettre en valeur les attributs de la banlieue en ville n'était peut-être pas une mauvaise solution, mais elle était simplement défendue de façon malhabile. Ces bâtiments ont le mérite d'être les seules constructions résidentielles érigées en quartier central depuis longtemps. Même s'il est aujourd'hui facile de critiquer les formes utilisées, l'apparition de nouvelles constructions constituait à l'époque un événement en soi. Le contexte social et économique justifiait de tels projets. On savait que les résidents avaient rejeté un milieu et un mode de vie ; la ville centre devait répondre à leurs nouveaux intérêts. En évoquant de tels arguments, qui s'opposaient au potentiel d'un quartier central comme le faubourg Saint-Laurent, on en réduisait considérablement l'attractivité. Le cloisonnement de l'espace, la faible

densité, la végétation, l'accès au stationnement, auraient-ils pu être remplacés par la proximité communautaire, la proximité des services, la luminosité, les aires de services ou la taille des logements ?

### 3.2.3 - Émergence de nouveaux paradigmes de revendication

Malgré toutes les démolitions possibles et les protections nécessaires, les revendications n'ont pas pour autant disparu. Depuis que le besoin de vide s'est amplifié, toute construction sur un vide doit dorénavant tenir compte de nouvelles requêtes concernant l'accès élargi aux logements et la reproduction de formes architecturales existantes. Tout projet qui propose un changement de l'état existant est systématiquement rejeté. Trois arguments servent particulièrement à justifier le rejet d'un projet et le maintien de l'existant : le manque d'espaces verts, la trop grande densité et la sauvegarde de la mixité sociale.

#### 3.2.3.1 - La verdure

Les espaces verts semblent constituer l'unique fonction « noble » dont l'expansion est acceptée dans la ville. Difficile de s'opposer à l'augmentation de plages vertes dans une ville aussi grise que Montréal ! Pourtant, de nombreux arguments discréditent le mythe concernant la vertu de la prolifération des espaces verts. Comme l'indiquent David Mangrin et Philippe Panerai (1999, p. 76), par la multiplication des places, on arrive à une banalisation de l'espace urbain par surcroît de signe ; à force de vouloir signifier « la ville » à chaque instant, on la « gadgétise » et la notion de place perd sa signification. Vu ainsi, le vide aménagé devient aussi incohérent que la friche urbaine. La prolifération d'espaces aménagés indéfinis détruit toute relation fonctionnelle entre la rue et les bâtiments (Gourdon, 2001). De nombreuses aberrations apparaissent ainsi à travers les rues de la métropole ; le faubourg Saint-Laurent en est à nouveau le « bénéficiaire privilégié ». La place de Lyon, voisine du carré Viger, incarne parfaitement ce genre d'incohérence. À l'heure actuelle, ses espaces inappropriables ne sont même plus entretenus par le Service des parcs. À son comble, la volonté de « verdir » le vide adopte des allures pour le moins loufoques. Mentionnons par exemple un sentier piétonnier qui traverse la « faune » des espaces vacants et qui se justifie, malgré la perte de ce milieu « naturel » constitué de lapins, de



3,12 Le jardin de Lyon (Parc Ernest-J.-Laforce) est un espace public abandonné même par les différents services d'entretien de la Ville. (photo : P.Hudon, 2002)

champignons et d'escargots<sup>10</sup>.

Le dossier de la place des Festivals, qui doit s'intégrer au projet de quartier des spectacles, est un autre projet d'espace public aux justifications questionnables. Cette place est appelée à s'intégrer au projet de rénovation du Spectrum, propriété des promoteurs des principaux festivals montréalais, le groupe Spectra. Pour ce faire, les plans proposent la démolition d'une série de bâtiments de la rue Sainte-Catherine. La place doit servir de scène lors des festivals et de patinoire en hiver. Maintes fois expérimentée (entre autres à la place des Arts et au parc Émilie-Gamelin), l'idée de

patinoire extérieure dans le faubourg Saint-Laurent pose des problèmes pratiques sérieux. Les tourbillons de vent créés par les immeubles en hauteur refroidissent la température au point que le patinage y devient impraticable. De plus, la destruction de bâtiments pour aménager un vide rappelle ironiquement la manière d'aménager de l'époque de la « ville moderne ».

Contrairement au centre-ville, les festivals auront toujours le loisir d'opter pour d'autres emplacements. Le centre-ville souffre déjà suffisamment d'un manque de continuité commerciale. La ville festive montréalaise, telle que proposée par ses promoteurs, est contradictoire au développement de la ville pour les citoyens : aménagements éphémères, démolitions, embouteillages, etc. Les autorités municipales doivent défendre la seconde avant la première.



3,13 Le projet de Place des festivals, à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Jeanne-Mance, entraînerait la démolition d'une série de bâtiments rappelant les pratiques du mouvement moderniste. (photo : P.Hudon, 2004)



3,14 L'absence d'activité crée une vacuité comblée par des signes d'une appropriation informelle, comme les graffitis ou le vandalisme. L'édifice Blumenthal, en face du Spectrum de Montréal, se détériore à la suite du départ de ses locataires. (photo : P.Hudon, 2005)

10 - À ce sujet, l'article de Mylène Tremblay (2004) est particulièrement intéressant à propos de la gare de triage d'Outremont et de ses utilisateurs.

### 3.2.3.2 - La mixité sociale

Telle une panacée, la mixité sociale serait la condition impérative au développement optimal d'un milieu de vie. L'image des quartiers centraux d'autrefois tient lieu aujourd'hui de référent à la construction d'un milieu de vie « idéal ». Pourtant, la mixité de ces quartiers n'avait rien à voir avec la définition actuelle du concept qui idéalise le mélange des races, des sexes et des revenus. L'échelle des revenus, l'ethnicité, la langue, l'orientation sexuelle, même la couleur des cheveux, sont toutes des caractéristiques d'un milieu de vie qui se sont largement diversifiées depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Les résultats du mélange de populations dans les grands ensembles français suggèrent la révision de l'*a priori*. La qualité de la vie communautaire des grands ensembles proposant une mixité de populations ne s'est pas démarquée des autres. Les clientèles plus aisées ont quitté ces environnements dès que l'occasion s'est présentée (Donzelot *et al.*, 2001). Sans que l'environnement ait une quelconque influence, l'individu continue d'avoir tendance à se rapprocher de ceux avec lesquels il partage le plus de points communs. Selon toute vraisemblance, le rythme de vie, les conditions financières ou les origines ethniques rassemblent plus que le simple fait de partager le même immeuble. La mixité a même tendance à stigmatiser encore davantage les démunis qui sont prioritairement identifiés comme responsables de tous les types de problèmes : du vol au vandalisme, en passant par la défectuosité d'une machine à laver.

Le mouvement de retour vers les quartiers centraux de populations mieux nanties est dès lors considéré comme une usurpation du milieu de vie des plus pauvres. Ce « diabolique » phénomène urbain est l'embourgeoisement. La hausse des coûts du loyer, l'apparition de nouveaux commerces et services obligerait les plus nécessiteux à quitter le quartier et entraîneraient la disparition de la mixité sociale. Pour ce qui est du départ des plus démunis, la réalité suggère des nuances, spécifiquement pour un quartier comme le Plateau Mont-Royal qui, statistiquement, continue d'être un quartier plus pauvre que la moyenne montréalaise (Hudon et Potvin, 2004, p. 22). Tout comme pour les centres commerciaux traditionnels, le portrait commercial y a changé. La disparition du commerce de proximité au profit de chaînes commerciales nationales est un phénomène répandu à tous les types de commerces. Ce changement dans la structure économique générale n'est donc pas nécessairement une manifestation causée par l'embourgeoisement.

Dans les quartiers « vivants », la réclamation d'une mixité sociale s'oppose à la rénovation d'immeubles ou à la construction d'appartements en copropriété. Nous en analysons quelques exemples au quatrième chapitre. L'argumentaire suggère que l'arrivée de nouveaux résidents chasserait les populations pauvres et les priverait de commerces adéquats. On craint la hausse



du coût des logements, un changement de la structure fonctionnelle ou la perte de la qualité d'environnement qui a attiré ces gens dans le quartier. Face à l'incertitude, on craint le pire. La qualité des lieux n'est pas offerte en partage. Tout élément susceptible de modifier l'état existant est rejeté. Paradoxalement, les mêmes personnes qui s'objectent à un projet d'appartements en copropriété s'opposent tout autant à la construction d'un projet de logements sociaux dans leur voisinage. Ces communautés ne sont pas plus enclines à voir augmenter le niveau de taxation nécessaire à l'aménagement du vide (comme pour l'aménagement d'un parc) qu'à soutenir la construction d'équipements nécessaires aux populations plus démunies.

Dans les quartiers « problématiques », la mixité est revendiquée pour tout projet de rénovation ou de construction. De manière à favoriser l'accès au quartier pour les populations démunies, le projet architectural doit inclure une certaine part de logements sociaux.

Une véritable mixité commanderait pourtant un apport de populations plus autonomes, nécessaires à la constitution d'un milieu de vie digne de ce nom. Comme toute concentration homogène, la polarisation de familles à faible revenu freine la revalorisation d'un quartier. Certains quartiers, comme Pointe-Saint-Charles, offrent une telle concentration de logements subventionnés qu'il est maintenant pratiquement impossible de redonner du dynamisme au commerce, à l'emploi et à la culture. Le faubourg Saint-Laurent peut toujours se vanter de posséder une mixité sociale chez ses résidents, mais ceux-ci restent trop peu nombreux. Contre les efforts de comblement du vide et de retissage de la structure urbaine, le quartier se bute aux appréhensions des deux types de quartiers précédents, c'est-à-dire de l'ère industrielle et moderne. La sauvegarde de l'état existant et le désir d'intégrer des populations démunies accentuent la difficulté de développer les projets architecturaux. L'une ou l'autre des caractéristiques du projet finira toujours par répondre négativement aux appréhensions d'un groupe ou de l'autre.

En exigeant un pourcentage de logements sociaux pour chaque projet résidentiel, on tente d'engendrer la mixité sociale ; un phénomène urbain dont la vraie nature tient plus du hasard ou du choix populaire que de la planification.. Bien que les apports théoriques de la mixité sociale soient indéniables (mélange des populations, ouverture sur la différence, partage de l'espace, développement d'un esprit de voisinage), son implantation ne résout pas automatiquement les tensions sociales et le développement d'une culture urbaine de l'épanouissement. Louise Leduc (2004) met un bémol sur les bienfaits de la mixité en y dressant un portrait plus réaliste. La diversité commerciale, l'éducation et les loisirs créent des réseaux sociaux qui n'ont pas nécessairement de lien avec le milieu physique immédiat. Simplement par le hasard des types



de rencontres, la mixité possède la capacité d'élargir les perceptions sociales. À eux seuls, les projets mixtes n'arrivent pas à ouvrir chacun aux réalités de l'Autre. Comme le rappelle Jean-Loup Gourdon (2001), c'est la rue qui demeure l'unique endroit où les différences sociales sont les moins perceptibles. Les habitations doivent communiquer avec la rue, être en interaction. La rue est la colonne vertébrale de la ville et son lieu unique d'échange social (*Ibid.*). La mixité doit respecter une échelle qui permette l'établissement d'une variété de populations sur un territoire élargi. L'échelle macro assure la nécessité de créer des liens avec des semblables et de s'ouvrir à la complexité sociale actuelle. L'exigence d'un pourcentage minimal de logement social pour chaque nouvelle construction ne fait que renforcer l'utopie de la mixité et bloque la capacité du vide à créer la spatialité et l'urbanité. Au lieu de concentrer des efforts vains d'une mixité à l'intérieur des bâtiments, la ville se porterait mieux si les efforts étaient mis sur l'intégration des constructions avec la rue, milieu de mixité par excellence.

### 3.2.3.3 - Contre la densification

La construction du vide affronte également les idées préconçues de la saturation de l'espace. Les constructions étagées, associées à la ville moderne, sont systématiquement rejetées ; elles encourageraient le vagabondage, entraîneraient la surpopulation et seraient incompatibles avec les infrastructures déjà saturées. La densité est ainsi considérée comme anti-urbaine. C'est pourtant tout le contraire. *Clusters*, grappes, hameaux et nouveaux villages sont les avatars de l'unité d'habitation. Seule la forme varie, l'idée restant inchangée : le fractionnement de la société en petits groupes sous prétexte d'échelle humaine et un contrôle – voire un autocontrôle – qui se présente comme une convivialité. La ville continue à faire peur (Panerai *et al.*, 1999, p. 156). Le vide ne devrait surtout pas servir à densifier un espace saturé au point de perdre, par exemple, son niveau d'ensoleillement. Le mythe voulant que le plateau Mont-Royal soit le quartier le plus dense d'Amérique justifie le rejet des nouvelles constructions, puisqu'on y trouverait déjà « trop » de logements. La politique de «dé-densification», point d'appui de la réglementation, empêche la mixité sociale en obligeant le partage des coûts de construction et du maintien des infrastructures par un nombre plus limité de résidants. Les prix des logements et des propriétés sont ainsi plus élevés. Les politiques de «dé-densification» sont justifiées par le besoin d'ouverture de l'espace ; un raisonnement qui ne peut que mener au maintien des friches urbaines. La saturation de l'espace est un débat mal posé. La volonté de sauvegarder l'intégrité architecturale disqualifie toute quête de solutions architecturales originales visant à combler de manière originale le besoin d'ouverture de l'espace de vie urbain. La nouveauté, la construction et la densité sont rejetées ; le vide est encensé. C'est la sauvegarde de l'existant. Voyons de plus près les courants qui encouragent ces réflexes.

### 3.2.3.4 - Les phénomènes NIMBY

Ce phénomène NIMBY se dit des attitudes d'opposition d'une population locale vis-à-vis d'un projet lorsque celui-ci est susceptible d'entraîner certaines nuisances ou modifications, réelles ou supposées, du cadre de vie (Marchetti, 2005, p. 3). Le phénomène *not in my backyard* et ses multiples variantes apparaissent dans les écrits durant les années quatre-vingts. Au départ, de tels regroupements s'opposaient à l'implantation d'industries polluantes. Rapidement, l'épithète est galvaudée dans de nombreuses manifestations d'opposition à différents projets de construction, dont ceux de logement social. Les mouvements se forment au gré des dossiers. Informels et éphémères, leurs objectifs sont de ralentir le plus possible le cheminement d'un projet pour finalement entraîner son abandon. Les groupes NIMBY utilisent largement les médias et les leviers politiques. Leurs membres sont habituellement instruits et appartiennent aux classes moyennes ou aisées. Même s'ils sont très homogènes et qu'ils défendent des points de vue individualistes, les membres NIMBY s'estiment les défenseurs légitimes de l'intérêt commun. Leur argumentaire cherche à rassembler derrière les mêmes problématiques (logement abordable, manque d'espace ou architecture déficiente) une portion « molle » de la population. Un projet alternatif réussit rarement à convaincre les opposants au projet, mis à part le *statu quo*.

### 3.2.3.5 - La culture de l'immobilisme<sup>11</sup>

Le rejet du changement influerait sur de nombreux champs d'action de notre société. Le mouvement *pas dans ma cour* serait une représentation bien urbaine de cette culture de l'immobilisme. Philip K. Howard (1994), essayiste américain, tente d'en comprendre les prémisses et les conséquences. L'impact de la doctrine, qui prend racine dans la suprématie du droit individuel sur le droit commun, se remarque d'abord et avant tout dans le domaine judiciaire. Cette civilisation des droits, Howard la définit comme étant : « l'égoïsme vêtu d'habits juridiques ». La somme des droits de chacun finirait par creuser un fossé infranchissable qui barrerait la voie au bien commun, expliquant l'opposition à tout ce qui menace de modifier l'état existant. Le comblement du vide par le projet est un des événements où les réactions d'immobilisme sont les plus perceptibles.

Cette culture répond à une loi naturelle gérant tout aussi bien les individus que les

---

11 - Mario Roy, éditorialiste de *La Presse*, a produit une série de trois articles sur le sujet. Y sont explorées les difficultés récurrentes à changer les choses et l'opposition au mouvement, à la protection de l'état des choses : « Surtout, ne faisons rien », 15 septembre 2004. « Pas ça, pas ici, pas maintenant... », 16 septembre. « L'immobilisme exporté », 17 septembre 2004.

sociétés : il est plus facile de ne rien faire que de réaliser quelque chose. Il est plus facile de ne pas bouger que de se mettre en mouvement. L'immobilité procure donc un confort. Mais elle peut aussi être indifférence devant des besoins économiques et sociaux qu'elle ne peut en aucune façon concourir à combler. (Howard, s.d.)

Le changement dans l'environnement construit est sans doute le plus grand changement qu'une personne perçoive. Dès l'annonce d'un projet de reconversion, une opposition informelle (regroupement, pétition, campagne de presse) risque de conduire à son abandon rapide (Chaline, 1999, p. 53). Toute décision qui influence directement ou indirectement l'environnement urbain est dès lors considérée comme négative et les volontés politiques qui l'animaient sont mises en doute. Qu'il soit privé ou public, le promoteur est requis de prouver l'absence de conséquences négatives et d'imprévis à son projet. Le manque de confiance envers les autorités politiques invalide toute tentative de répondre aux craintes de la population revendicatrice.

La crainte du changement est directement liée à la crainte de l'inconnu. Phénomène de génération ou de société ? Il nous est impossible d'y répondre. Ajoutons que si la crainte de voir l'état des choses se dégrader provoque la protection de l'existant, elle entraîne aussi la reconstruction du paysage du passé. Précisons qu'il s'agit d'une représentation utopique des formes et des conditions de vie de ce passé. Tenue responsable de la dégénérescence de nos communautés, l'évolution fait peur. L'avenir idéal prendrait dorénavant forme dans la responsabilisation du présent selon les valeurs supérieures du présent (ou du passé).

Ces différents courants sociaux s'alimentent de façon perverse de la prolifération des consultations populaires. Ultimes connaisseurs de l'échelle micro, les résidents doivent être en mesure de participer au processus de réalisation d'un projet. Si l'on respecte ce principe démocratique, on doit être conséquent et également respecter les autres principes électifs, c'est-à-dire laisser les décideurs décider. C'est à la planification et aux autorités que revient le devoir de gérer l'échelle macro pour le bien de toute la communauté et pour le bien de toute la ville.

Face à une culture qui semble prendre ses racines partout dans la société, l'architecture et l'urbanisme comme champs d'activités nous semblent tout de même adéquatement outillés pour tenter de réduire les méfaits de l'immobilisme. Finalement, si nous souhaitons transformer les perceptions des projets architecturaux, nous devons prendre en compte la peur du changement. Le projet architectural doit reconforter le revendicateur et refléter ses aspirations sociales actuelles et non celles du passé.

### 3.2.4 - Le vide qui se construit

Paradoxalement, la construction actuelle sur un vide entraîne le renforcement de la protection du vide périphérique. Conformément à la typologie favorisée, le projet réalisé encourage la pérennité du vide. Les traitements inadéquats de l'espace coupent ensuite toute possibilité de construire les parcelles voisines. Le vouloir d'appropriation de l'espace rendu improbable, le projet individuel investit sur le terrain voisin de manière à accentuer les difficultés à le construire. L'espace public réapparaît dans les revendications populaires, spécifiquement celles de ceux qui y perdent ce vide approprié, servant à combler leur besoin d'ouverture sur l'espace.

Pour Robert Petrelli, urbaniste et expert en habitation, Montréal est une encyclopédie d'occasions ratées. L'accumulation de mauvais projets qu'on situe aux mauvais endroits et qu'on destine aux mauvaises clientèles détruit tous les efforts de création d'un environnement hétérotopique, c'est-à-dire qui permettra son appropriation commune tout en favorisant le besoin d'ouverture de l'espace. Un développement plus cohérent de tous les environnements urbains, spécialement ceux entourés de vide, est essentiel. La construction d'une parcelle, si rare soit-elle, doit encourager la construction d'une autre. Tout en préservant le confort des voisins, la forme appropriée du projet architectural convaincra davantage de gens à vivre dans cet environnement et, ainsi, le mouvement d'entraînement sera assuré.

## CHAPITRE IV

### COMBLEMENT DU VIDE

Jusqu'à maintenant, nous avons établi que la persistance des vides dans les quartiers centraux résulte du choc entre la ville industrielle et moderne, la création d'un nouveau besoin de vide et l'émergence de nouveaux paradigmes de réquisition de l'espace vacant. À Montréal, le nombre de constructions s'est tout de même récemment accru. Les façons de combler le vide se sont diversifiées. Malgré une volonté politique, un contexte économique et des besoins de la clientèle similaires, certains secteurs et certains terrains du faubourg Saint-Laurent ne font toujours l'objet d'aucun projet ou, à tout le moins, d'aucune construction. Dans ce chapitre, nous analysons les limites des conditions actuelles, le traitement des vides dans les projets, pour finalement suggérer des solutions aux vides résiduels, définis ici comme « persistants ».

#### 4.1 - Comblement inévitable du vide

Les autorités politiques reconnaissent plus que jamais la nécessité de combler le vide du faubourg Saint-Laurent. Il s'agit même de l'un des objectifs principaux du nouveau plan d'urbanisme déposé en février 2005. La ville de Montréal y indique clairement son intention d'éliminer les stationnements de surface. Les quelque 240 parcs-autos à ciel ouvert du centre-ville sont tous ciblés pour la construction, notamment de résidences, d'institutions, voire même de stationnements étagés si le besoin apparaît. « L'objectif, précise Robert Libman, est de remplacer ces terrains par des places publiques, par du développement résidentiel, même par des édifices de stationnement, lorsque nécessaire<sup>12</sup> ». La volonté est de recréer les liens dans la ville en altérant les discontinuités entre le faubourg et les autres quartiers du secteur, comme le Vieux-Montréal, le quartier international et le quartier chinois.



4,1 Une manchette du quotidien La Presse soulignant la volonté de la Ville d'éliminer les stationnements de surface au centre-ville. (source : La Presse, 3 juillet 2003, p. A1)

12 - Robert Libman fut responsable de l'élaboration du plan d'urbanisme jusqu'en décembre 2004 (Cardinal, 2003).



L'engouement actuel des promoteurs pour les secteurs centraux, qui se démontre par le nombre impressionnant de projets résidentiels dans le faubourg Saint-Laurent, porte à croire que le comblement total du vide serait imminent. Peut-être. En revanche, les réalités historiques nous amènent à nuancer cet hypothèse.

La construction continue de suivre un rythme beaucoup plus dense en zone périphérique. Les banlieues de la première couronne offrent des appartements à copropriété similaires à ceux des quartiers centraux, à des coûts évidemment moins élevés. La plupart des nouveaux projets épousent même des interprétations relativement traditionnelles des typologies de Montréal. Ces formes actuellement adoptées pour combler le vide ne suffisent pas à créer un milieu de vie diversifié et encore moins à parvenir à la construction du vide du faubourg Saint-Laurent. Serait-ce en raison de la clientèle visée par les projets, souvent issue des couches socioéconomiques supérieures de la population ? Serait-il concevable, alors, d'envisager des formes qui permettent une appropriation plus « mixte », généralisée et qui conduiraient au comblement du vide ? Pouvons-nous proposer aujourd'hui une typologie du vide appropriée, qui réponde au besoin d'appropriation du vide, d'hétérotopie de l'espace ?

#### 4.1.1 - Comment le vide est comblé aujourd'hui ?

L'essor économique, le regain d'intérêt pour le centre-ville, le vieillissement de la population, les efforts de requalification ont tous favorisé une augmentation considérable de la construction d'immeubles résidentiels au centre-ville. On découvre ainsi qu'il est possible d'y recréer des milieux de vie et d'y assurer une présence citoyenne. Le faubourg Saint-Laurent répond en tous points à ce potentiel. De loin, le secteur résidentiel est le plus dynamique dans le quartier. Par contre, ce ne sont pas toutes les zones qui profitent du même essor. La difficulté à combler le vide se fait particulièrement sentir au cœur du faubourg Saint-Laurent ; la même densité de terrains vacants y persiste depuis plus de vingt ans. Les projets présentement en chantier, adoptant des typologies aux limites reconnues, ne laissent envisager aucun changement significatif de l'état actuel. Les typologies privilégiées sont incapables de renouveler la ville et de combler le vide. Malgré l'évolution des techniques de construction pour les triplex et pour les tours d'habitation, le traitement des emprises au sol, des hauteurs et des ouvertures demeure sensiblement identique. Le quartier des spectacles ne contribue pas davantage, à cet égard, à une singularisation renouvelée du faubourg Saint-Laurent.

Consolidé par la réglementation issue des années soixante, le choix typologique des tours d'habitation actuellement projetées privilégie l'aménagement du vide à l'intérieur des ensembles, de manière à créer des espaces privés pour les résidents. Le problème prend toujours forme dans l'articulation spatiale de ces constructions, particulièrement justifiée par l'exigence de la clientèle à l'égard de la quête d'individualité. De manière à répondre aux besoins de la clientèle, les promoteurs sont tenus de regrouper un maximum de services sous le même toit. Salon de coiffure et d'esthétique, piscine, spa, billard, bar, restaurant ou dépanneur reproduisent l'offre commerciale de la ville dans chacun des projets destinés exclusivement à la clientèle de tels immeubles résidentiels ; le résident satisfait ses besoins de consommation sans mettre le pied à la rue. Autrement, le résident pourra, à partir de son garage souterrain, accéder « directement » aux grandes surfaces de la banlieue. L'impact sur la ville immédiate est à son minimum.



4,2 Esquisse du projet résidentiel Mosaïque Southam, exemple d'implantation du secteur Paper Hill. (source : document publicitaire, 2005)

Il y a plus que le goût des clientèles et des promoteurs pour expliquer le traditionalisme des solutions architecturales. La planification et la réglementation freinent l'originalité et la « délinquance » qui inspireraient des projets plus intéressants, à tout le moins quant au comblement du vide. Le nombre et le poids des normes limitatives croissent en proportion de ceux des différentes études « patrimoniales ». L'idée de confier l'approbation des projets de construction ou de rénovation à des experts n'est pas mauvaise en soi ; les succès de la commission Viger pour le territoire du Vieux-Montréal en constituent une preuve tangible. En revanche, l'attribution des permis de construire est de plus en plus assujettie à un processus décisionnel politique, plutôt qu'urbanistique, au sein des comités consultatifs d'urbanisme (CCU), ce qui ne laisse guère envisager un quelconque dépassement des normes préexistantes,

au projet comme au choix de l'avaliser (ou de le normaliser). Une véritable crise des outils d'urbanisme pourrait en résulter.

À Montréal, les mesures incitatives pour attirer les promoteurs sur les sites vacants demeurent rares. Certes, des villes ont fait preuve de créativité pour intéresser les investisseurs à ces terrains. En Angleterre, le *Derelict Land Act* a institué des mesures financières vouées à soutenir la remise en état des terrains à construire (Chaline, 1999, p. 35-39). Londres propose aussi des solutions d'aménagement originales pour les terrains vacants : verdissement, paysagement, acquisition par la ville, partage des frais de réaménagement ou du fardeau foncier, etc. Parmi d'autres, en 1994, Londres a exprimé sa volonté en planifiant que 60 % des nouveaux logements servent directement à la réaffectation des friches urbaines. On trouve même à Montréal des exemples d'aménagement temporaire du vide, notamment dans l'arrondissement Outremont où le sculpteur Glen Lemesurier s'approprie les espaces vides en y installant des sculptures éphémères, qui symbolisent précisément une forme de propriété physique de ces espaces (Tremblay, 2004). Mais, dans le centre-ville, tant et aussi longtemps que les parcs de stationnement seront tolérés comme forme d'appropriation du vide, il sera bien difficile d'y proposer d'autres formes d'appropriation, *a fortiori* de construction.



4,3 New York, installation temporaire d'un stationnement étagé sur un terrain vacant. (photo : Alena Prochazka, 2004)



4,4 New York, espace vacant aménagé temporairement par un café-terrasse. (photo : Alena Prochazka, 2004)



4,5 Chicago, espace vacant où des productions artistiques ont été installées de façon temporaire. (photo : P.Hudon, 2004)

#### 4.1.2 - Comment le vide est-il créé aujourd'hui ?

La tendance de réclusion, dont les *gated communities* sont une représentation extrême, soutient une sur-privatisation de l'espace, *a fortiori* du vide, par une accumulation abusive de parois, de clôtures et d'autres barrières. L'architecture devient alors complice d'une



industrie et d'un pouvoir qui divisent (Eide et Fianu, 2002, p. 13), voire annihilent les intervalles de citoyenneté de la ville. En d'autres mots, le vide se privatise. S'il ne s'agit pas là de dénier le besoin d'intimité, force est de constater que, sous de telles manifestations, il contrevient à toute politique de densification. Certains projets permettent néanmoins une forme plus publique d'appropriation du vide, en proposant certains compromis à la quête d'intimité de tout un chacun. Le potentiel de ces solutions qui tirent parti des conditions réglementaires actuelles mérite d'être souligné.

#### 4.1.2.1 - Les toits, oasis de verdure<sup>13</sup>

Le comblement du vide augmente le besoin d'espaces conviviaux. La surface des toitures offre la possibilité d'implanter des espaces de verdure appropriables, comparables aux parcs, mais dont l'accessibilité demeure limitée. Avant-gardiste, Le Corbusier avait développé ce principe en aménageant des espaces de loisirs sur le toit de ses immeubles d'habitation. Née en Europe, la tendance croissante en faveur du verdissement des toits promet des avantages énergétiques et écologiques multiples, des espaces de loisir et la libération du sol en faveur, notamment, de la densification de la construction. Cependant, la sacro-sainte typologie du triplex ne garantit pas l'accès à des toits-terrasses pour tous les résidents ; dans tous les cas, l'accès, la sécurité et les aléas du climat frappent d'incertitude l'épanouissement véritablement hétérotopique de ces vides « privés ». Leur aménagement recèle néanmoins un potentiel intéressant.



4,6 Les toits offrent des surfaces aménageables où, en lieu de forte densité, peuvent être installés des équipements variés, comme ce terrain de basketball à New York. (photo : Alena Prochazka, 2004)



4,7 Une cour intérieure type sur la rue La Gauchetière, qui mélange stationnements et aménagements paysagés. (photo : P.Hudon, 2005)

#### 4.1.2.2 - Les cours intérieures

La morphologie du faubourg Saint-Laurent favorise l'aménagement de cours intérieures. Bien que le stationnement soit l'usage le plus répandu, ces cours proposent différents types d'aménagement ; fontaines, lieux de détente, jardins aménagés, etc. Dans leur

<sup>13</sup> - La documentation sur le sujet devient de plus en plus importante ; soulignons ici l'article de Raymond Bernatchez (2004).

forme actuelle, ces espaces n'offrent qu'un potentiel d'appropriation faible. L'ouverture des immeubles demeure une des solutions à l'appropriation nécessaire de l'espace. Les cours actuelles se ferment à leur environnement extérieur et créent peu de liens avec la rue. L'interaction entre les vides est nécessaire pour les rendre appropriables et acceptables.

#### 4.1.2.3 - Les balcons

Les balcons représentent des espaces ouverts fortement appropriables. Par contre, la réglementation (celle des copropriétés, comme celle de la ville) contraint les dimensions et l'utilisation en raison des conséquences esthétiques parfois fâcheuses d'une telle appropriation. La jurisprudence récente, comme dans le cas des balcons juifs au sanctuaire du Mont-Royal<sup>14</sup>, laisse envisager un renversement de la tendance. Le traitement en loggia pourrait autoriser des interventions plus variées, en autant que celles-ci ne jurent pas avec l'architecture de la construction ou avec la perception que d'autres résidents peuvent en avoir.



4,8 Un balcon «dépotoir» où s'entassent des biens de toutes sortes. (photo : P.Hudon, 2005)



4,9 Le balcon de type loggia est plus appropriable par son occupant. Sans nuire à l'ensemble du bâtiment, l'aménagement permet un traitement qui répond à ses besoins particuliers. (photo : P.Hudon, 2005)



4,10 Un balcon de type loggia s'adapte facilement aux besoins du locataire, pouvant le fermer ou le garder ouvert. (photo : P.Hudon, 2005)

#### 4.1.2.4 - Les jardins

Les jardins communautaires sont apparus sur des friches urbaines pour permettre à des résidents d'allier les plaisirs de l'agriculture à la vie urbaine. Les listes d'attente pour ces espaces et la rareté des actes de vandalisme dont ils sont l'objet témoignent de leur succès. Autre exemple d'hétérotopie du vide, constitués moins par l'édification que par l'aménagement, les jardins

<sup>14</sup> - Amselem contre Syndicat NorthCrest. Cour d'appel du Québec. 12 avril 2002.



communautaires soulèvent un large enthousiasme malgré leur accessibilité (partant, leur potentiel d'appropriation) limitée ; les jardins potagers tout particulièrement sont devenus des éléments de patrimoine urbain que les collectivités protègent et visitent presque comme des musées où s'affirme l'art de jardiner (Wachter *et al.*, 2002, p. 130). Si l'engouement devait s'étendre, cependant, et que tous souhaitent subitement cultiver leurs carottes et leurs rutabagas au centre-ville, une déficience d'espace surgirait rapidement. Les toits pourraient-ils offrir une solution à un double problème, c'est-à-dire celui d'appropriation du vide et besoin d'ouverture?

Certains autres traitements des friches urbaines, bien que peu présents dans le quartier, fournissent d'intéressantes pistes de solutions. Soulignons principalement les terrains de sport qui peuvent offrir de nombreux avantages : désenclaver la pratique sportive, en faire un spectacle urbain, rentabiliser les constructions ou relier entre elles diverses parties de la ville (Mangrin et Panerai, 1999, p. 128).

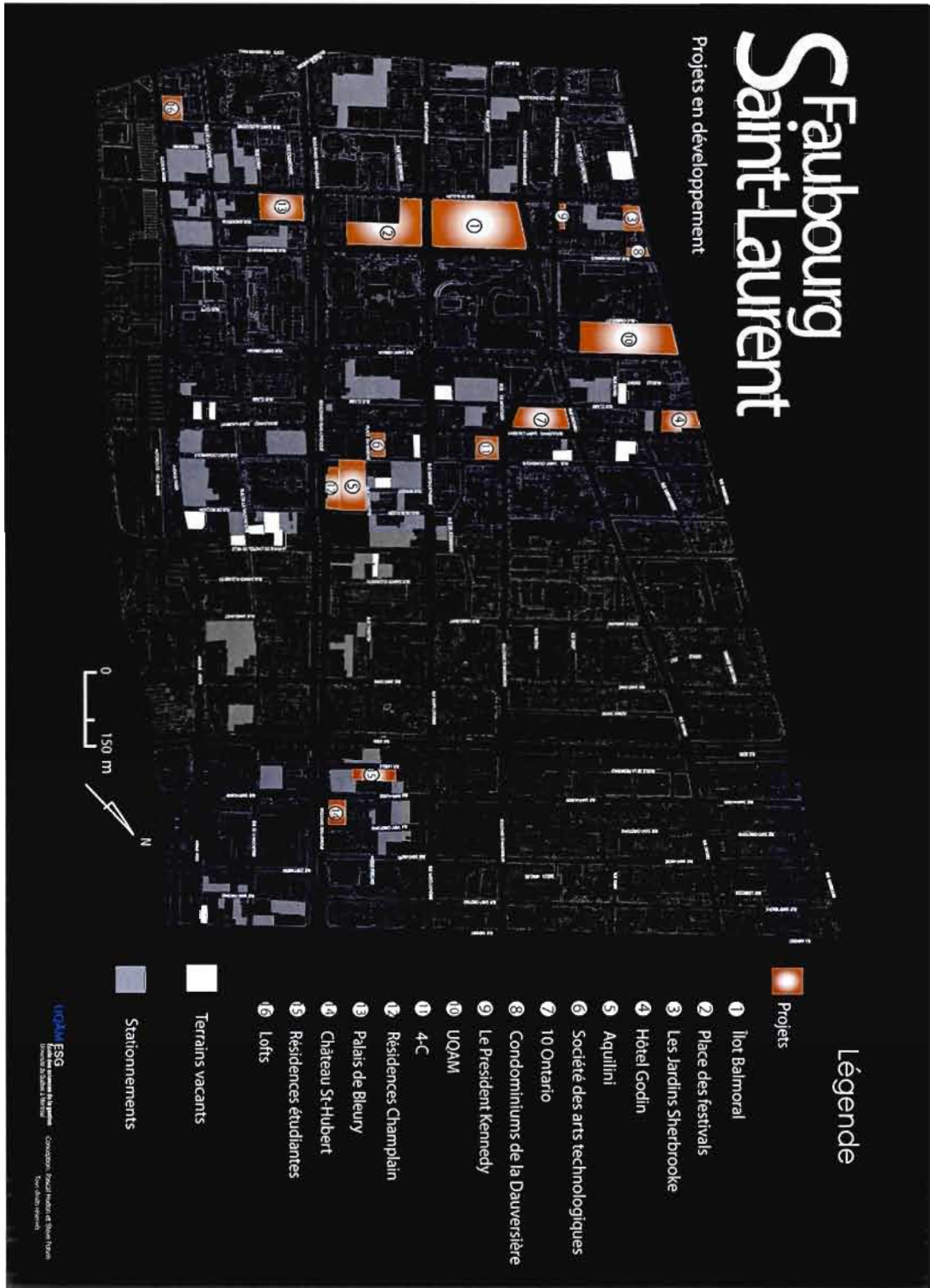


4,11 L'aménagement de jardins peut prendre plusieurs formes qui agrémentent l'environnement construit. Les jardins béguins de Bruges sont devenus des lieux touristiques courus, par la tranquillité, l'isolement et la beauté des aménagements qui s'y trouvent. (photo : P.Hudon, 2003)

#### 4.1.3 - Le faubourg en projet (2004-2005)

Nous avons déjà abondamment insisté sur l'engouement actuel pour les quartiers centraux. Dans le faubourg, depuis 2002 – date du début de nos travaux –, les projets se sont multipliés et l'offre s'est diversifiée, mais pas suffisamment toutefois pour requalifier tous les terrains. À partir d'exemples concrets, nous décrivons ci-dessous l'offre actuelle en vue d'identifier la contribution, négative ou positive, des projets récents pour la construction sur le vide, pour le comblement du besoin de vide et pour la revitalisation du quartier.

4,12 Les projets de construction et les terrains vacants du Faubourg Saint-Laurent. (photo : P.Hudon, 2002)

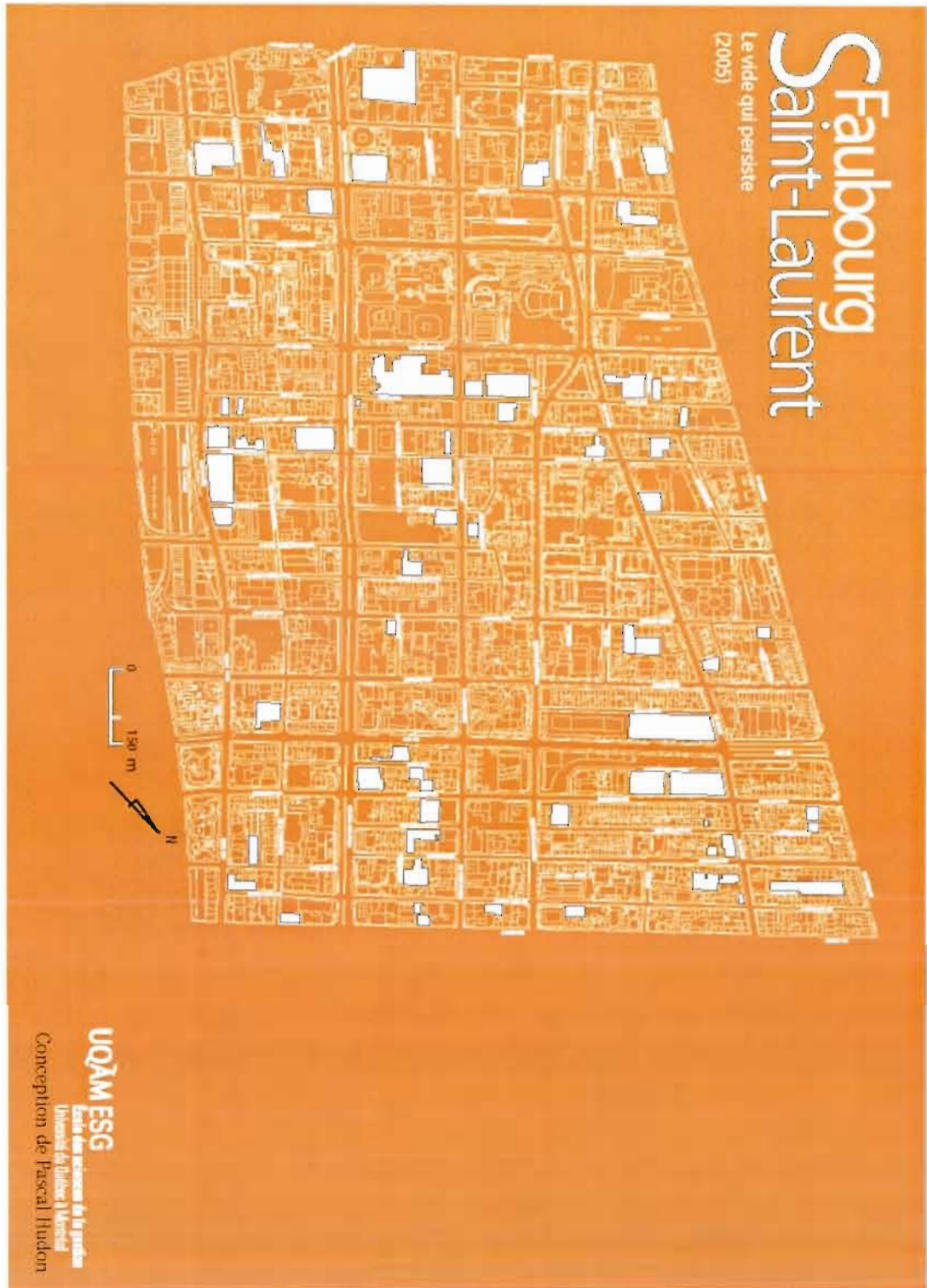


4,13





4,14 Les terrains vacants actuels dans le Faubourg Saint-Laurent. (photo : P.Hudon, 2005)



## 4.1.3.1 - Secteur ouest

Les cartes précédentes tendent à prouver le dynamisme qui anime le faubourg Saint-Laurent. La partie ouest est significativement active. La proximité du centre-ville et de secteurs prestigieux, tels le quartier international et le Vieux-Montréal, crée une demande à laquelle l'offre s'empresse de répondre par des projets tout aussi prestigieux. Même si certains projets adoptent des typologies plus classiques (trois à quatre étages), la plupart épousent une typologie qui s'approche davantage du langage architectural moderniste. La réglementation détermine les critères de densité qui sont les mêmes que dans les années soixante. L'homogénéité de l'occupation et l'introversion des aires de circulation (les vides) limitent les impacts du projet sur la rue. L'effet de corridor créé par la juxtaposition de ces projets prive la rue de lumière naturelle et décourage tout déplacement piétonnier. Preuve de la déficience de ces projets à forte densité en termes de requalification, ils continuent de côtoyer d'immenses parcs de stationnement.



4,15 Le projet Le Concorde. (maquette du projet, 2004)



4,16 Le projet Le Riopelle. (source : [www.leriopelle.com](http://www.leriopelle.com), 2005)



4,17 Le projet Îlot Anderson. (photo : P.Hudon, 2004)



4,18 Le projet U2. (photo : P.Hudon, 2004)

## 4.1.3.2 - Secteur est

Le secteur offre des possibilités de développement intéressantes et diversifiées. Mais il n'y a, à vrai dire, guère que le projet Saint-Christophe qui s'inscrive dans la continuité du construit. Après plus de deux ans, plus du tiers des logements sont toujours vacants. Les projets Le





4,19 La première phase du projet Le Central propose un traitement architectural caractéristique du boulevard René-Lévesque et du travail de l'architecte Michel Ange Panzini. (photo : P.Hudon, 2005)



4,20 Nous devons également à Panzini le projet Aquilini qui mélange les hauteurs, les matériaux, les emprises au sol et les types de tenures. (photo : P.Hudon, 2005)



4,21 Le Broadway est un projet de rénovation d'un édifice en propriétés de type loft. (photo : P.Hudon, 2005)

Central ou Le District démontrent partiellement les potentiels du secteur. Une des artères les plus effervescentes du faubourg Saint-Laurent est le boulevard René-Lévesque où des projets présentent une architecture plus recherchée. La réglementation permissive y favorise le comblement des vides créés depuis 1955.

Quelques rénovations viennent compléter l'offre. Pour les résidents actuels, les nouveaux projets et leurs résidents potentiels sont une source de méfiance qui apporte son lot de crainte de voir l'espace, jadis vide et appropriable, approprié par d'autres que ses usagers premiers. Différents sondages réalisés par la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent (TCFSL) confirment ces craintes (TCFSL, avril 2004). Difficile de dire si la cause est la forme architecturale, l'emplacement ou le promoteur, mais bien que les coûts de construction



4,22 Vue arrière du projet Le Saint-Christophe. Les aménagements suggèrent un problème de sécurité qui rend nécessaire la protection accrue des espaces privés. (photo : P.Hudon, 2005)



4,23 Vue en façade du projet Le Saint-Christophe. (photo : P.Hudon, 2005)

soient moindres, le secteur éprouve toujours des difficultés à attirer la clientèle.

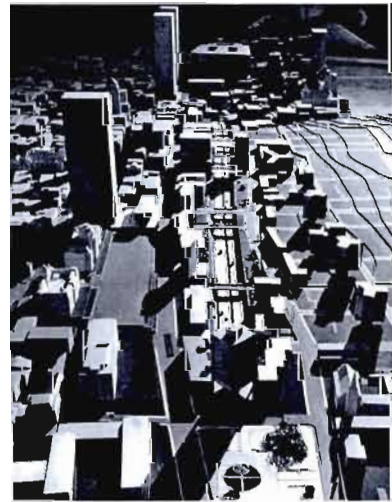
#### 4.1.3.3 - Secteur central

Ce sont les institutions qui assurent le développement du secteur où les projets résidentiels se font rares. Les projets d'expansion de l'UQÀM consolident cette vocation du secteur tout en restructurant l'environnement construit du faubourg. L'éventuelle construction du CHUM au sud du secteur permet à cet égard d'envisager un avenir prometteur, spécifiquement si le projet inclut le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie.

Pour le reste, quelques projets d'insertion comblent d'autres vides, comme les terrasses Saint-Urbain. Les plus grandes superficies restent toujours dans l'attente de projet. Le regroupement



4,24 Le Cœur des sciences (UQÀM) comprend des locaux d'enseignements, des résidences étudiantes et de nombreuses places de stationnement. (photo : P.Hudon, 2005)



4,25 Le percement de l'autoroute Ville-Marie marque un autre fait marquant du développement du vide dans le faubourg Saint-Laurent. La volonté de faciliter l'accès au centre-ville provoque une nouvelle coupure du quartier avec le centre historique de la ville. (maquette de présentation, source : Lortie, 2004)



4,26 Le Président Kennedy est l'un des rares projets résidentiels du secteur central. Sa construction a permis de recréer la tête de l'îlot. (photo : P.Hudon, 2004)

de quartier des spectacles semble se considérer responsable du devenir de ces terrains. On peut s'en inquiéter : le *statu quo* est en effet évidemment avantageux pour le promoteur des festivals. Pourtant, les besoins de la ville ne se limitent pas à une activité saisonnière, ni ne trouvent une solution stable dans la privatisation à des fins festivalières des terrains vacants qui désarticulent présentement le tissu résidentiel. Le quartier des spectacles devrait plutôt susciter un questionnement sur l'identité au quartier. Or, nous sommes d'avis que ce sont les résidents d'un quartier qui étayaient cette identité, au départ de l'environnement dans lequel ils vivent. L'absence d'un bassin suffisant de résidents laisse donc la zone à la merci du profit des promoteurs, quel que soit le bien-fondé des arguments dont ils usent.

De son côté, la rénovation de bâtiments (spécifiquement le projet 10 SLEB, voir illustration 4.27) entraîne la démolition d'immeubles adjacents afin d'augmenter la superficie constructible, seule façon d'assurer la rentabilité du projet. En plus de devoir subir une nouvelle friche, la solution architecturale du projet demeure inappropriée. La réglementation semble mal adaptée aux réalités de l'actuelle situation du vide ; elle demeure limitative tant en ce qui a trait à la forme qu'au langage architectural. L'occasion semble belle de mettre de l'avant un nouveau langage architectural pour l'ancien centre-ville de Montréal. Déjà propriétaire de nombreux terrains, la Ville doit encourager directement ses développements potentiellement précurseurs d'une nouvelle façon de vivre la ville.

#### 4.1.3.4 - Synthèse

L'offre résidentielle des nouveaux projets se concentre surtout dans l'appartement en



4,27 Le projet SLEB, au coin de la rue Ontario et du boulevard Saint-Laurent, a entraîné la démolition d'une série de bâtiments sur le boulevard Saint-Laurent et le départ de nombreux artistes de l'immeuble principal. (photo : P.Hudon, 2005)



4,28 Le projet des Terrasses Saint-Urbain s'installe dans un secteur à critère et a donc nécessité un traitement architectural particulier, notamment en ce qui a trait aux matériaux de recouvrement et aux types d'ouvertures. (photo : P.Hudon, 2005)



copropriété. Le marché locatif est peu favorisé. L'autre créneau est celui de l'appartement-hôtel qui vise une clientèle d'affaires plus mobile. Peu de projets favorisent la mixité de tenure. Compte tenu de la situation privilégiée des différents secteurs du quartier, le prix des logements demeure généralement raisonnable. La forme plus que le coût semble limiter les possibilités de développement, particulièrement dans le secteur centre où les conditions réglementaires et les désignations patrimoniales (« secteurs significatifs » ou autres) contraignent les projets. L'immobilisme des institutions propriétaires de réserves foncières n'aide guère au renouveau. Pourtant, la dimension et l'emplacement des lots permettraient des concepts plus audacieux et plus rentables et ce, autant sur le plan architectural que sur le plan économique.

Pour ce qui est de la relation avec le vide, l'augmentation du nombre de résidants dans le secteur pourrait ultérieurement bloquer certains projets. Les ouvertures et les vues servent souvent d'arguments de vente des promoteurs. Il est plus rare qu'on insiste sur les avantages sociaux d'un voisinage. Il serait donc judicieux de prévenir ces mécanismes de blocages et à l'avenir de favoriser plutôt les vues et les perspectives. Le plan d'urbanisme pourrait par exemple encadrer les emprises au sol en vue d'assurer le respect de l'ouverture spatiale des bâtiments existants. Les typologies actuelles prévoient habituellement leurs propres ouvertures, mais rien n'est fait pour assurer le maintien de celles du voisin. En plus des coefficients d'occupation au sol, le plan d'urbanisme devrait encadrer l'implantation des bâtiments et assurer leur ouverture sur la ville pour qu'un terrain adjacent demeure constructible, toujours dans une optique de répondre au besoin de vide.

#### 4.1.4 - La réaction populaire face aux projets

L'augmentation du nombre de projets et l'engouement pour les quartiers centraux ont eu comme effet d'amplifier les demandes relatives aux espaces disponibles. La notion de droit acquis sur le territoire s'étend tous azimuts pour discréditer l'arrivée de nouvelles populations ou l'apparition de nouvelles formes architecturales. Tout se passe comme si tous les projets devaient privilégier une conservation et une mise en valeur de l'existant. Par crainte de perdre des droits et privilèges, tout projet est lu comme une menace au confort actuel ; il est donc rejeté. On craint une utilisation excessive des équipements et des structures, la venue de classes sociales incompatibles, en prédisant la mort des communautés existantes.

Dans le faubourg Saint-Laurent, la faiblesse nominale de la communauté n'est cependant pas synonyme d'inaction. Regroupés derrière la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent, les résidants du quartier tentent de faire avancer leurs requêtes par des rencontres, des études,

des rapports et des actions. Cependant, le rayonnement de la table demeure limité. Du fait du vide qui subsiste au centre du faubourg, les liens entre les résidants de la partie est et ceux de la portion ouest (voisine du quartier international) sont pratiquement inexistantes. Le projet du quartier des spectacles constitue le principal enjeu du secteur central pour la table. Sans remettre le projet en question, les résidants expriment la volonté d'être protégés contre les impacts des activités générées par le projet. Le quartier des spectacles est considéré comme une volonté de thématiser le faubourg qui deviendrait monofonctionnel. Or, cette pratique est, répétons-le, coûteuse et improductive. Le réflexe est le même chez les promoteurs et les fonctionnaires qui croient à tort empêcher les conflits en segmentant clientèles et fonctions. Pierre Pellegrino est éloquent sur de telles pratiques de zonage et sur leurs conséquences :

L'imaginaire militant, celui des foules, lui, trahit la forme d'un espoir en certitude, le besoin d'espace en conquête, l'unique de notre corps périssable en unité d'une formation morbide, identique à elle-même sur le monceau de ces morts. Ici l'on peut lire pourquoi toute utopie n'est qu'agencement de clôture, monument d'isolement ; fascination de la décomposition, régression ; jusqu'au seuil où une forme simple apparaît, unifiante dans la consistance du divers. Une forme moins complexe, moins différenciante à l'intérieur et plus à l'extérieur. Principe d'un nouvel espace, achevé, bonne forme sur mauvais fond, apparence d'ordre sur bruit béant. (Pellegrino, 2000b, p. 232)

C'est l'interaction des multiples composantes de la ville qui crée la spatialité qui génèrent l'hétérotopie, et non pas l'isolement des gens dans des tours, sans lien avec la rue et l'environnement de la ville, pas plus qu'une illusion de sécurité dans un quartier à faible densité, où un groupe social homogène s'approprie l'espace. Or, en vertu de tels comportements, les projets à forte densité de l'est de la ville, uniques solutions aux aspirations de mixité, sont rejetés puisqu'ils ne correspondraient pas à la typomorphologie du lieu. À leur tour, les immeubles d'habitation de la portion ouest sont décriés puisqu'ils ciblent une clientèle dont le lien avec le milieu d'accueil est et demeurera limité. De plus, le projet du quartier des spectacles propose de créer de nouveaux vides plutôt que d'en combler.

Notre époque ne génère donc pas de réactions d'un type différent de celles des époques précédentes. L'opinion publique militante continue de s'opposer à la construction et à la densification et défend plus que jamais une vision utopique de la vie urbaine en quartier central. Et si de nos jours le comblement des vides prend une nouvelle ampleur et que plusieurs nouveaux projets proposent un nouveau mode d'habiter au centre-ville, la résistance au changement demeure. Il en est ainsi parce que l'espace proposé n'arrive toujours pas à répondre aux nouveaux besoins d'ouverture de l'espace.



#### 4.1.5 - Cheminement d'un projet de comblement de vide

Le temps requis pour obtenir les permis nécessaires à la construction ne dépend pas de la taille du projet, mais plutôt du type de construction, des plans proposés, de la zone concernée, des impacts visuels, des études archéologiques et patrimoniales, etc. Le processus est rarement simple. Si le projet déroge aux exigences de la réglementation, il devra passer par un processus d'évaluation du CCU qui fera ses recommandations aux élus ; eux seuls pourront ensuite accorder ou refuser une dérogation mineure. S'il se situe dans un secteur significatif, le projet ira automatiquement au CCU. Si un changement à la réglementation est nécessaire (ce qui est fréquent à l'arrondissement Ville-Marie), la population concernée pourra exiger la tenue d'un référendum sur le projet. Étant donné le coût important d'une telle consultation, cette solution est rarement retenue. Devant une menace référendaire, les autorités municipales préfèrent simplement retirer le projet. Malgré des tentatives des médiations, l'incompréhension respective des promoteurs et des opposants résulte presque toujours en l'abandon du projet.

##### 4.1.5.1 - La consultation publique

Avi Friedman, architecte montréalais et professeur à l'université McGill, se penche depuis plusieurs années sur le renouvellement de l'habitat montréalais. Dans sa recherche d'une nouvelle typologie d'habiter la métropole, il s'est intéressé aux causes qui expliqueraient la stagnation de la demande de logement à Montréal et l'incapacité à promouvoir une forme d'habitation accessible à une plus large partie de la population. Selon lui, le processus d'approbation réglementaire est un des principaux responsables du ralentissement du rythme de développement et de changement urbains (Friedman, 1995, p. 3). Ce processus est fait d'un enchevêtrement de contrôles architecturaux et urbanistiques, dont les règlements de zonage et de construction, les servitudes et les consultations publiques. Les différents niveaux d'approbation auxquels le promoteur doit se soumettre sont si longs qu'ils augmentent le coût de l'habitation sur le marché. Par sa nature, ce processus tend à la rigidité (*Ibid.*, p. 33).



4,29 Le projet Les Portes Sainte-Marie devait se situer aux abords du pont Jacques-Cartier. Devant la levée de protestations et le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal, il fut abandonné. (plans, source : documents de l'OCPM, 2002)

Les exemples d'échecs causés par un processus de consultation sont rares dans le faubourg Saint-Laurent. Par contre, il suffit de franchir quelques rues pour trouver une série de projets abandonnés à la suite de pressions populaires et de consultations publiques. Le Plateau-Mont-Royal (projet de condos sur pilotis derrière l'avenue Mont-Royal ou celui du Mont-Carmel) et le quartier Sainte-Marie (les habitations dans le stationnement de Radio-Canada ou le projet des portes Sainte-Marie) en ont vécu plusieurs qui illustrent les failles des consultations publiques actuelles.

Ironiquement, le débat sur les mérites de la consultation publique est utilisé pour interdire l'implantation de nouveaux services communautaires dans le faubourg. L'épisode du projet d'implantation de l'organisme communautaire Cactus sur la place Godfroy-Langlois<sup>15</sup> est un exemple fort éloquent de débat autour d'un vide mal intégré dans la continuité urbaine et de la difficulté à y promouvoir quelque projet. En effet, à la demande des résidants, excédés par l'augmentation du nombre de projets de services communautaires dans le quartier, l'arrondissement Ville-Marie décida de décréter un moratoire sur l'implantation de tels organismes sur son territoire. L'opposition des résidants vivant aux abords du terrain convoité



4,30 Place Godfroy-Langlois qui fait l'objet de disputes entre les milieux communautaires et les autorités municipales, concernant l'établissement d'un organisme de distribution de seringues. (photo : P.Hudon, 2002)

par Cactus influença sans doute le conseil de ville dans sa décision. Devant l'intention de dorénavant proposer à la consultation publique ce type de projet, la journaliste Rima Elkouri (2004, p. A7) traduit bien l'opinion des défenseurs de projets communautaires en affirmant que l'instauration d'une procédure de consultation publique revient à instaurer une politique de « pas dans ma cour ». Comme quoi l'un des principaux outils de défense mis en place pour améliorer les projets privés devient subitement inapplicable lorsque utilisé par des groupes d'intérêt qui s'opposent aux groupes sociocommunautaires. Est-ce à dire qu'il faille empêcher de tenir des consultations pour enrayer le phénomène du « pas dans ma cour » ? Dans ce débat, nous sommes sensible aux arguments des groupes communautaires et nous croyons que, dans leurs formes

actuelles, les consultations sont obsolètes.

Les ratés de la consultation publique ne justifient pas pour autant son élimination. Néanmoins,  
 15 - La Place Godfroy-Langlois continue d'être un lieu de rassemblement pour la jungle urbaine. Aménagé dans les années quatre-vingts, il devait servir d'aire de repos aux clients du centre Dernier Recours.

si nous souhaitons en assurer le maintien, elle nécessite une réévaluation. La connaissance des lieux et de ses résidants doit servir à établir le projet et être manœuvrée de façon positive par tous les intervenants. Les réactions suscitées par les consultations actuelles accentuent le clivage social, favorisant ainsi le *statu quo*. Il est étonnant de voir les groupes formés, déformés, au gré des nouvelles propositions et des nouveaux projets. Ce n'est que devant la crainte de l'inconnu que les citoyens s'organisent et font connaître leurs revendications. Dès lors, toutes les bonnes intentions du plan d'urbanisme sont déclassées. Pourtant, toutes les actions de la ville devraient être redevables à ce plan. Ainsi, la ville ne devrait pas favoriser un acteur plutôt qu'un autre, mais plutôt s'en tenir à son plan, dont la mission est justement de prévoir les conflits que pourrait générer le développement de la ville. Le fait que – aux dires du conseiller Richard Laramée – presque toute construction au centre-ville nécessite des dérogations au plan prouve l'incohérence de la réglementation actuelle qui ouvre la porte à toutes les demandes, qu'elles soient justifiées ou non. C'est bien dans cette caractéristique informelle que la consultation actuelle échoue à remplir son rôle, puisqu'il devient nettement plus ardu d'amener des solutions communes et non basées sur les besoins individuels d'un groupe restreint d'individus.

#### 4.1.6 - Ces vides qui persistent

Ce n'est pas pour la majorité, ni même une minorité, des terrains vacants pour lesquels il existe actuellement un projet. Divers phénomènes favorisent certains terrains et secteurs au détriment d'autres. Le vide persiste malgré les multiples conditions qui favorisent le développement de projets. Si ce sont uniquement les théories de rentes foncières qui influencent ce choix, comment explique-t-on la concentration de la construction aux extrémités du quartier ? Tout en laissant ce questionnement en suspens, vérifions d'autres hypothèses.

##### 4.1.6.1 - La forme des lots

Bien qu'il représente un investissement de moindre importance, un petit terrain ne trouve pas plus facilement de projets pour le combler. Et même si nous poussions la réflexion à la relation entre la taille du lot et celle de lots voisins, nous aboutirions à la même impasse. Aucune constante ne se dégage de l'analyse des superficies vacantes dans le faubourg Saint-Laurent. Tous les terrains vacants ont des qualités, des superficies et des voisins qui sont différents. Il est donc inutile de prendre ces intrants typomorphologiques comme base d'analyse. Le seul fait significatif que nous retenons est donc l'agglomération du vide au cœur du quartier.

##### 4.1.6.2 - La clientèle insuffisante

En quartier central, les formes de constructions engendrent des coûts d'immobilisation

supérieurs à ceux de la banlieue, limitant l'accès à la propriété des ménages (ou des personnes) qui pourraient s'y établir. Mais l'argument financier ne constitue pas l'unique justification qui pousse les clients à choisir la banlieue plutôt que la ville centrale. Nous sommes contraint à croire que les quartiers centraux ne représentent pas encore l'idéal résidentiel des Québécois. On ne peut donc espérer attirer davantage de nouveaux résidents en conservant les conditions actuelles. Selon un sondage de l'APCHQ<sup>16</sup>, réalisé par Léger Marketing, la propriété idéale des Québécois est située en banlieue (37 %) ou proche de la ville (24 %) (Diotte, 2004, p. 9). Seulement 12 % d'entre eux veulent vivre en milieu urbain. Sur une échelle de 0 à 10, un aménagement de type loft mérite une note de 4,2 sur 10, indiquant que ce mode de vie n'est l'apanage que d'une faible minorité d'urbains. Ce qui fait dire à Jean-Marc Léger (président de Léger Marketing): « Les Québécois rêvent d'une maison dans la nature, située à deux pas d'un Wal-Mart. » Qui plus est, Montréal a perdu 20 000 résidents au profit des villes de banlieue en 2002-2003 et près de 45 000 résidents en cinq ans (Cloutier, 2004 ; 2003). L'argumentaire sous-entend que les vides urbains persistent à cause de l'incapacité des typologies résidentielles à engendrer suffisamment de demandes pour tous les terrains. Le fait que ces terrains soient presque tous rassemblés dans le même secteur du faubourg Saint-Laurent suggère que différents facteurs empêchent le développement de projets dans la zone centrale. La faiblesse de la demande ne fait pas de doute. Par contre, cette insuffisance de clientèles n'est pas une cause autant qu'elle est une conséquence.

#### 4.1.6.3 - Les propriétaires

Un discours sur les mérites de la vie en ville est insuffisant pour convaincre un propriétaire qu'il a avantage à construire sur son terrain vacant. S'il est difficile de convaincre un propriétaire de proposer un projet, il est tout aussi difficile de convaincre les fonctionnaires de développer des projets pour les terrains de propriété publique. Les principaux terrains vacants du centre appartiennent à des organismes gouvernementaux ou à leurs mandataires (Société immobilière du Québec, Hydro-Québec ou Société de développement de Montréal). La quête de projets pertinents pour ces propriétés se bute à une multitude de développements, de politiques ou d'investissements requis ailleurs. Plusieurs fois au cours de son histoire, le faubourg Saint-Laurent a été relégué au bas de l'échelle de priorités des divers paliers gouvernementaux. La joute politique actuelle encourage l'adoption de projets à forte plus-value économique et de grande visibilité en termes de *branding* ; la fonction résidentielle n'est pas de ceux-là. Les projets d'immeubles à bureaux ont déjà été mis en veilleuse, compte tenu de la saturation actuelle de la demande. Au cours des dix dernières années, la croissance en espaces à bureaux n'a été que de 250 000 mètres carrés. En juillet 2003, le taux d'inoccupation était de 10,9 %,

16 - Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec.



en hausse de 3,1 % par rapport à juillet 2001 (Arrondissement Ville-Marie, 2004, p. 4). La fonction culturelle a donc été proposée pour combler le vide du centre. Ce qui explique le peu de construction résidentielle, c'est qu'elle n'y est pas encouragée. Les promoteurs du projet de quartier des spectacles, dont le territoire correspond au cœur du faubourg Saint-Laurent, proposent en effet un traitement du vide qui exclut la fonction résidentielle du secteur. S'il est si difficile de rentabiliser la construction résidentielle, nous devons analyser l'explication des possibilités trop réduites (réglementation) ou des avantages financiers trop faibles (financement). Pour nous, il s'agit d'une évidence.

#### 4.1.6.4 - Montréal, ville festive

Le déploiement des festivals crée un besoin en espace bien particulier, besoin qui a encouragé la pérennité du vide dans le faubourg Saint-Laurent. La tendance actuelle est d'offrir des espaces festifs cloisonnés dont les liens avec l'environnement urbain immédiat sont minimaux. En toute logique, c'est pourtant autant Montréal comme entité que choisissent ces visiteurs, et non uniquement un site festivalier cloisonné. Même si le Grand Prix se déroule à l'île Notre-Dame, n'est-ce pas tout le centre-ville qui vibre au rythme des festivités ? Nous en déduisons que leur visite ne se déroule pas uniquement sur le site de la Place des Arts. Le confinement des festivaliers, limitant la découverte de Montréal, contredit les justifications fournies aux programmes de subventions de ces événements. Si le défi consiste à proposer un festival dans un environnement ouvert, aux espaces généreux, les nombreux très grands parcs de Montréal peuvent accueillir les festivités sans générer tous les inconvénients tributaires de la situation centrale. Le déménagement n'est évidemment pas considérable, autant pour les organisateurs que pour les festivaliers. Par contre, on est en droit de s'interroger sur l'avenir d'un festival qui se déroulerait dans un quartier « disnéifié », en site propre. C'est la rue qui était l'espace choisi par les festivals ; elle l'est également par les artistes qui y puisent l'inspiration nécessaire à leurs œuvres. Tout semble mis en œuvre pour soustraire le public au contexte urbain.



4,31 Scène du Festival international de jazz de Montréal (1989), avenue McGill College, comme quoi le festival ne s'est pas toujours déroulé dans le Faubourg. (source : Album souvenir. Festival international de jazz de Montréal. 25 ans, 2004)

Pour Montréal, les retombées des festivals sont évidemment non négligeables. Par contre, les impacts physiques sur le paysage urbain de telles manifestations demeurent trop peu



perceptibles. À part quelques semaines pendant l'été, aucune plage urbaine n'est valorisée par la présence des festivals. Puisqu'il n'existe aucune installation permanente, il n'y a que le vide qui s'y poursuit. Les bâtiments environnants possèdent même un taux de vacance plus élevé qu'ailleurs sur la rue Sainte-Catherine dans le faubourg (Hudon et Potvin, 2005). Le vide devient l'unique don appropriable des festivals. Voilà donc la volonté politique au service du tourisme : mirage des gestionnaires et des élus. Il s'agit d'un choix de société qui, pourtant, en d'autres lieux, ne disqualifie pas la présence d'autres fonctions. N'est-ce pas l'apanage des quartiers centraux que d'accueillir tout type d'usage ?

À Montréal, les quartiers « thématiques » prolifèrent et ce, même si les bilans mitigés de ces spécialisations urbaines sont bien connus et documentés. Les résultats sont rarement tributaires de l'ampleur des investissements requis. La monofonctionnalité d'un secteur le fragilise, particulièrement lors d'un ralentissement économique ou, pire, lorsque la (mono)fonction quitte le quartier ou qu'elle tombe en obsolescence. Le prétexte de la création de richesse par l'économie d'échelle qui justifie ces quartiers « à thème » est également fallacieux : il ne constitue qu'un déplacement des emplois qui favorise les sociétés déjà existantes ayant avantage à tirer profit de la nouvelle situation. Les échecs relatifs de la cité du commerce électronique et de la cité du multimédia n'ont malheureusement toujours pas réussi à convaincre nos dirigeants.

Par conséquent, compte tenu de la densité de l'activité et de l'attrait qu'il offre à une mixité de fonctions, le secteur central du faubourg est donc celui où les projets devraient être les plus nombreux. Par contre, par ses velléités de privatisation de l'espace public et sa vision réductrice du faubourg, le projet de quartier des spectacles ne fait qu'entretenir la pérennité du vide.

## 4.2 - Développement d'une nouvelle typologie

En considérant le raisonnement précédent, le développement d'une nouvelle typologie architecturale nous apparaît comme l'ultime façon de combattre les freins au comblement du vide. Nous identifierons dans cette partie de notre travail les conditions nécessaires au déploiement d'une telle typologie dans le faubourg Saint-Laurent. La réévaluation de la réglementation actuelle, des consultations populaires, du rôle des autorités et des élus converge vers une stratégie de « développement » du vide. Une nouvelle typologie s'inscrit dans la continuité de la ville, c'est-à-dire dans son évolution plutôt que dans le seul pastiche de son passé. Nous devons choisir, selon la formule de Colin Rowe, entre un théâtre de prophétie et un théâtre de la mémoire.

Venturi, les Main Streets américaines, Disney World, Archigram, Team X, Superstudio et l'impact de la science-fiction sur le devenir de la ville et la confrontation entre la connaissance du passé et la volonté de l'avenir. On doit se demander ce qui est justifiable et comprendre l'idéal du passé et sa réinterprétation qui est plus rassurante que peut l'être l'avenir, surtout de la façon que maintenant les théories futuristes ont pu se tromper et entraîner une méfiance générale. (Rowe et Koetter, 2002)

Ce nouveau langage architectural assurera, nous le souhaitons, l'appropriation de l'espace par le citoyen, encouragera la venue de nouvelles clientèles, revalorisera les constituants d'un quartier central et recréera le lien naturel entre le vide et le plein : la rue.

#### 4.2.1 - La place à laisser au vide

Nous avons établi précédemment que les constructions d'inspiration fonctionnaliste et le développement de la banlieue motorisée ont contribué à développer l'appropriation du vide et ainsi à créer un nouveau besoin d'ouverture de l'espace. Les langages architecturaux fonctionnalistes et montréalistes ont été incapables de combler ces besoins du citoyen. Nous suggérons que cet échec commun provient du retard dans le langage du vide dans les projets actuels. Le vide est l'espace dans lequel nous évoluons. La planification du vide doit donc être plus importante que celle du plein. L'articulation des vides forme la base sur laquelle reposent les réseaux d'échanges de la rue. Lorsqu'ils sont en réseaux et qu'ils répondent à une (ou plusieurs) fonction(s) définie(s), ces espaces permettent l'interaction entre les citoyens. Compte tenu de la disparition de la relation entre le plein et le vide dans le faubourg Saint-Laurent, ces réseaux se révèlent impossibles. Notre but est ainsi de forger une typologie architecturale qui assure le lien entre le vide résiduel de bâtiments et celui de la rue et qui, en respectant le besoin populaire d'appropriation du vide, s'affirme comme hétérotopie, c'est-à-dire par sa capacité à, justement, créer un espace réseau, lieu d'échanges entre citoyens.

Les échecs du mouvement moderniste dans ses intentions pour la ville nous renseignent sur le besoin de distinguer l'espace public de l'espace privé. Cette distinction peut se faire de différentes façons : une distinction visuelle peut s'avérer même plus efficace qu'une distinction physique. Comme l'enseigne Michel Foucault (1967), l'appropriation publique d'un espace n'est pas synonyme d'utilisation publique. L'hétérotopie n'est donc pas engendrée par un espace que tous peuvent utiliser, mais par un espace que tous peuvent s'approprier. Cette distinction implique qu'il n'est pas nécessaire de pénétrer physiquement le lieu, mais plutôt que la construction projetée ne doit pas se présenter sous forme de barrière ou de clôture. La suppression des grilles, des murs et des murets et l'absence de réels parcours publics

traversants (passages, galeries, bâtiments à cours commandées...) empêchent la constitution des différences spatiales et des identités institutionnelles fortes, mais accueillantes (Mangrin et Panerai, 1999, p. 133), essentielles à la spatialité hétérotopique. Colin Rowe (1978) affirme que tout espace en plein air doit être public et accessible (Rowe et Koetter, 2002 (1978), p. 99). Bien que la prémisse positive de cet argument soit reconnue, force est d'admettre que, dans nos sociétés, elle est bien difficile à réaliser. Elle peut néanmoins servir de base théorique à un traitement de l'espace vide de manière à la rendre acceptable (appropriable) pour tous. Il en résulte une nécessité de distinguer le visible du caché et d'assurer un traitement plus judicieux de cette distinction.

#### 4.2.1.1 - L'ouverture du bâtiment

Les ouvertures d'un bâtiment servent les déplacements physiques. Corridors visuels et de lumière, ces ouvertures servent aussi les « déplacements » visuels. Ce sont ces propriétés « pénétrantes » du bâtiment qui produisent les liens avec la rue et avec le vide environnant. L'aménagement des ouvertures nécessite donc une attention toute particulière pour créer la spatialité d'un lieu. À cet égard, le plex montréalais réussit mieux à créer ce lien avec la rue que l'immeuble étagé. Puisque la trop faible densité de cette construction la rend inefficace au centre-ville, il revient aux figures dérivées de la tour d'habitation de trouver la forme apte à créer des liens du même type que ceux observés sur les plex.

#### 4.2.1.2 - Le vide et les préférences des consommateurs

Les préférences des Montréalais pour les ouvertures vont davantage aux espaces qui donnent sur des parcs, des jardins ou des cours. Pour les Torontois, les vues de prédilection sont dirigées vers la ville. Cette différence expliquerait pourquoi à Toronto on trouve plus de terrasses sur le toit que des dégagements au niveau du sol (Lavigne, 2004). Cette observation est par contre limitée, nous en convenons. Les valeurs foncières plus élevées de Toronto ont certainement un impact sur le type d'aménagement des vides (terrasses ou cours). Aujourd'hui, l'occupation des toits prend de plus en plus d'ampleur à Montréal, comme le démontrent les études toujours plus nombreuses sur l'aménagement des toits verts (Nerenberg *et al.*, 2006). La réglementation tente à son tour de s'ajuster à la situation. Le toit devient maintenant une cinquième façade à aménager.

Malgré ses potentiels indéniables, l'aménagement des toits ne constitue pas une solution valable au besoin de vide et ce, même si le toit est un vide aux possibilités encore sous-estimées. N'ayant aucun lien avec la rue, les toits-terrasses ne permettent pas le développement de relations urbaines ; ils ne permettent que des déplacements limités. La sécurité, l'accès, l'entretien et

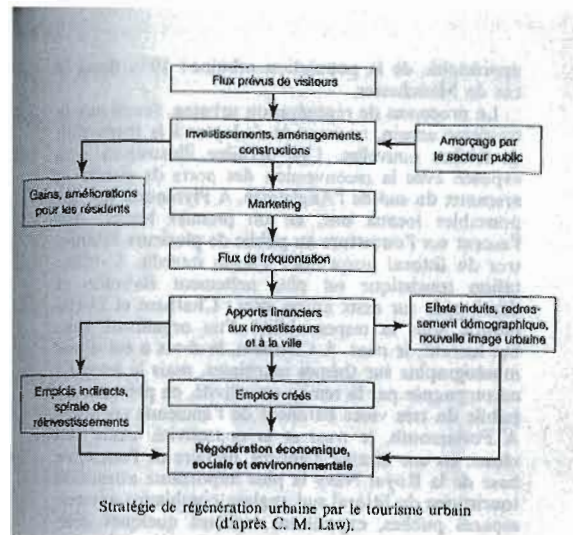
les coûts d'implantation nous obligent à exprimer des réserves en regard de cette solution. L'aménagement des toits verts risque même de détourner l'attention de problèmes nettement plus importants relatifs à la vie urbaine, comme l'état des rues, l'entretien des façades ou la gestion de la circulation.

#### 4.2.2 - Exemple de projet (de Portzamparc pour Rive Gauche)

L'approche qui sied au comblement du vide doit impérativement viser la somme des terrains vacants et identifier les composantes architecturales des projets qui permettront de répondre aux conditions qu'il faut respecter pour combler le vide :

- ouverture de l'espace,
- appropriation,
- réponse aux besoins d'espace,
- rentabilité,
- abordabilité.

Le succès d'une telle planification dépend de sa capacité de générer un mouvement d'entraînement et de s'adapter à l'évolution des besoins à moyen et à long terme. La planification doit être suffisamment flexible pour permettre sa réévaluation à partir d'analyses constantes des impacts qu'ont les projets dans l'environnement urbain. Toute planification est inutile sans direction centralisée. Une direction doit donc assurer le déploiement du plan stratégique d'aménagement, établir la synergie entre tous les acteurs et assurer la gestion d'éventuels conflits. Bien qu'il s'adresse à un élément plus spécifique qu'est le tourisme urbain, le schéma tiré de Chaline (1999) (voir fig. 4,32) montre la complexité et la fragilité d'une démarche décisionnelle efficace.



4,32 Le schéma de C. M. Law illustre les gains probables entraînés par le développement du tourisme. Cette méthodologie pourrait inspirer le développement du Quartier des spectacles de manière à assurer les intérêts des citoyens du Faubourg. (source : Chaline, 1999)

La gestion montréalaise du vide accuse un retard dans le développement de stratégies à propos des friches urbaines. Ce retard concerne tant l'analyse des conséquences de la présence de ces



vides que les solutions à envisager. Nous l'avons vu, malgré une composition patrimoniale et historique tout aussi importante, d'autres villes tentent de développer des solutions à la présence de friches urbaines. Ces espaces sont utilisés pour assurer le renouvellement de la ville en favorisant de nouvelles typologies architecturales qui, tout en assurant une continuité formelle et qualitative de leur environnement, répondent plus efficacement aux exigences de notre époque. Paris est l'une d'elles, particulièrement par le projet Paris Rive Gauche. Ce projet exploite des espaces laissés vacants par la désaffectation d'une partie de l'emprise ferroviaire de la gare d'Austerlitz ; la bibliothèque François-Mitterrand constitue l'ancrage du projet. Tout comme le faubourg Saint-Laurent, le quartier environnant souffrait d'un dépérissement redevable aux coupures spatiales créées par les emprises ferroviaires. Une partie des voies a donc été enfouie, libérant du même coup une importante superficie de vide dont la construction déclencherait la revitalisation du quartier. La volonté de créer un paysage et un contexte urbains diversifiés justifiait le traitement en phases et une coordination décentralisée autour de sept différents architectes-coordonnateurs<sup>17</sup>. Nous nous intéresserons particulièrement au travail de Christian de Portzamparc dans le secteur Massena.

#### 4.2.2.1 - La démarche de Portzamparc

Architecte, sculpteur, peintre, penseur, Christian de Portzamparc s'intéresse tout particulièrement à la relation entre l'architecture et l'être. Depuis près de trente ans, ses projets réinterprètent les principes modernistes et traditionnels afin de créer des environnements originaux qui réinventent



4,33 La tour Crédit Lyonnais, par Christian de Portzamparc à Lille. (source : Le Dantec, 1995)

la relation entre le construit et le non construit. La qualité et l'originalité de ses productions lui ont ouvert la voie à la réalisation de projets institutionnels d'envergure. Le Conservatoire de musique de la Villette en est un exemple éloquent. Les projets de de Portzamparc sont usuellement multifonctionnels et proposent



4,34 Projet Érik-Satie, Paris, par Christian de Portzamparc. (source : Le Dantec, 1995)

une relation réfléchie entre les diverses fonctions. La qualité de ses interventions architecturales et la pertinence de son questionnement à l'égard de notre problématique font de son œuvre une référence incontournable à notre démarche.

17 - Ces coordonnateurs sont Roland Schweiter, Paul Andreu, Bruno Fortier, Christian Devilliers, Yves Lion, Reichen et Robert et Christian de Portzamparc.



#### 4.2.2.2 - Le secteur Massena

La planification du secteur est simple, mais rigoureuse. Un cahier de charges général établit les référents en identifiant les lignes directrices d'aménagement du secteur, fidèles à l'aménagement d'ensemble du quartier Rive-Gauche. Une déclinaison plus spécifique du cahier est ensuite produite pour chaque îlot. Ces devis sont ensuite proposés aux architectes qui, tout en respectant les visées décrites, jouissent d'une latitude qui favorise les élans créateurs. Dans ses cahiers de charges, de Portzamparc (1999) suggère des concepts d'aménagement originaux, inspirés de ses travaux précédents. Il propose une troisième voie à la ville, une voie qui fait le pont entre les méthodes classique et moderne, par un traitement inédit du vide et du plein. Cette nouvelle méthode de prédiction volumétrique – il la nomme l'îlot ouvert – redonne une lisibilité à la rue grâce à l'autonomie des objets bâtis, îlot par îlot. Il s'agit de faire évoluer la méthode classique du parcellaire, dont les bâtiments se situent autour de la rue (qui est le vide qui structure le plein) et de la fusion avec le plan masse moderne, où le plein s'installe sur le vide



4,35 Projet de réhabilitation d'un grand ensemble par Christian de Portzamparc, rue Nationale à Paris. (source : Le Dantec, 1995)

pour libérer le sol (qui engendre une perte de lisibilité de l'espace). Il s'agit de mettre en commun les qualités urbaines de l'âge I de la ville (rue, jardins et béguinages) et de l'âge II (vues et lumières) (Le Dantec, 1995, p. 156). Selon de Portzamparc, cet îlot ouvert permet :

- la permanence historique,
- des intérieurs d'îlots lumineux et ensoleillés,
- l'alternance de vues proches et lointaines,
- la luminosité dans la rue par les intervalles de jardins et de constructions basses,
- les vues de la rue vers des jardins intérieurs d'îlots et leurs arbres,
- l'autonomie de chaque immeuble (pas de façade mitoyenne),
- une relation entre les constructions distinctes par le plan virtuel.

C'est ainsi que, à partir d'une réinterprétation de la relation entre le vide et le plein (créant le vide), l'architecte crée un nouvel environnement urbain. Pour de Portzamparc, les objets bâtis autonomes sont, par leur alignement commun, des producteurs d'espaces sensibles. Même aujourd'hui, il existe un lien entre les objets, les rues et les espaces vides, même si certains espaces modernes les séparent totalement. Il s'agit en quelque sorte de renforcer cette « sensibilité » spatiale. Toujours selon de Portzamparc, l'autonomie des objets vise à faire face

à une caractéristique de l'évolution : l'inconnu, l'aléatoire, la diversité de styles architecturaux et de matériaux de façades qui se présentent aujourd'hui (de Portzamparc, 1999, p. 5). De notre point de vue, cette solution fournit à l'environnement construit la capacité de se redéfinir, d'évoluer et de répondre aux besoins d'appropriation (hétérotopie) multiples des habitants de la ville. Comme de Portzamparc, nous insistons sur la nécessité de séparer de façon nette le public du privé, de manière à renforcer l'appropriation par celui à qui l'espace revient de droit. Par contre, cette séparation doit, dans le meilleur cas, rechercher l'ouverture de l'espace pour répondre aux deux qualités de l'espace hétérotopique : ouverture et appropriabilité.

La diversité et le contraste du paysage architectural urbain (dimensions, hauteurs, matières et styles) ne s'opposent pas à l'harmonie qui est assurée par la recherche des qualités enrichissantes pouvant naître de la variété et des relations contrastées ou du dialogue entre les



4,36 Le secteur Massena en 2005.  
(photo Pierre-François Noppen, 2005)



4,37 Projet Hautes Formes de Christian de Portzamparc. (source : Le Dantec, 1995)

objets architecturaux distincts (*Ibid.*, p. 5). C'est ainsi que le respect du paysage urbain se fait par la qualité du traitement architectural, ce qui est nettement plus compliqué que la simple reproduction de l'immeuble voisin. La continuité, de Portzamparc la valorise à sa manière, en l'assurant uniquement par les niveaux bas sur la rue, notamment avec les clôtures. L'utilisation de clôtures n'est pas une pratique courante dans les quartiers historiques montréalais. Cet élément d'aménagement est trop souvent relégué à une unique représentation, celle de la clôture dite « Frost ». Pourtant, les clôtures constituent des éléments architecturaux à forte valeur représentative, d'excellents moyens de délimiter le domaine public et privé ou même d'assurer la transparence (ouverture) d'un lieu. Les petites clôtures de fer forgé que l'on voit devant les plex montréalais, de moins en moins populaires, permettaient d'établir cette limite

visuelle entre le domaine privé et le domaine public, de manière à augmenter, tant pour l'espace privé que public, la lisibilité de l'espace et leurs capacités hétérotopiques.

Les théories originales de de Portzamparc concernent également la rue, dont il reconnaît l'importance intrinsèque. Premièrement, celui-ci favorise tout d'abord les rues étroites qui réussissent davantage à créer une densité efficace et une atmosphère particulière et calme



4,38 Proscrites à Montréal, les clôtures ont pourtant les propriétés de délimiter l'espace public du privé et d'assurer la transparence. Cet exemple est de Chicago où toute nouvelle construction résidentielle possède sa clôture, aménagée de manière continue et avec des matériaux de qualité. (photo : P.Hudon, 2004)



4,39 Un second exemple de Chicago d'intégration des clôtures en façade. (photo : P.Hudon, 2004)

(*Ibid.*, p. 2). Deuxièmement, l'architecte s'applique à assurer la continuité du construit de la rue, ce qu'il appelle la coloration de la rue. Cette continuité ne s'oppose d'aucune manière à la quête de mixité. Il tente de créer ce double effet de continuité et d'enchaînement en obligeant la construction de 80 % des surfaces sur un côté de rue et de 20 % sur l'autre (*Ibid.*, p. 17). De Portzamparc accorde ainsi beaucoup d'attention à la vue et à l'ouverture des constructions sur l'environnement. Les architectes et les aménagistes modernistes se vantaient déjà de créer et de chercher cette ouverture vers l'horizon. Cette « vista » à longue distance ne doit par contre pas éliminer l'intimité et la proximité que nous avait procurées la ville classique (Global Architecture, 1995, p. 107).

#### 4.2.3 - Mesures pour permettre la naissance de la nouvelle typologie

##### 4.2.3.1 - Réévaluer la planification et la réglementation

Claude Chaline (1999, p. 71) affirme avec justesse que les outils de planification sont aujourd'hui contraints d'intégrer la notion d'incertitude dans les projets et, partant, celle d'adaptabilité dans leurs plans et schémas. La dichotomie temporelle entre la planification et la réalité enhardit la réaction négative face aux changements dans la ville. La planification ne dicte pas le développement d'une ville, elle lui accorde une direction. La rigidité des outils de planification et l'absence de suivi accroissent la difficulté à trouver des projets hétérotopiques. En plus de constater une réponse à ses besoins, la population serait plus encline à accepter de tels projets puisqu'elle y reconnaîtrait le potentiel de valorisation de son milieu de vie. Au contraire, la réglementation actuelle rend ardue la création d'« événements » dans la trame urbaine, c'est-à-dire une inscription du temps présent dans le paysage urbain. La protection de l'existant entraîne l'homogénéisation du paysage construit et empêche toutes les réinterprétations de l'espace, la modernisation de la rue, les apparitions originales et le traitement contemporain de nos besoins.

Nous proposons de remplacer la réglementation sur les îlots vacants par des plans d'aménagement. La planification générale du quartier servira d'abord à établir les balises générales à propos du devenir du vide. Les objectifs qui en découlent serviront ensuite à déterminer, à une échelle micro, les éléments qui aboutiront aux plans d'aménagement spécifiques à chaque vide du quartier. Ces devis contiendront les éléments réglementaires nécessaires aux constructions. Déjà prévue dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, avec les plans d'aménagement d'ensemble, cette solution n'a rien d'original. Il s'agit de la même mesure utilisée pour planifier le développement des zones vacantes ailleurs dans la ville.

##### 4.2.3.2 - Consultation publique proactive

Guy Legault, ancien fonctionnaire de la Ville de Montréal, affirme qu'on ne se présente pas devant une assemblée de citoyens les mains vides, qu'il n'est pas judicieux de demander aux citoyens quoi faire (Legault, 2002, p. 149). Au début de notre cheminement, nous aurions été tenté de lui donner raison. Maintenant, nous affirmons volontiers le contraire. La consultation actuelle confronte la population à des projets déjà totalement définis. Les citoyens ne sont en mesure d'exprimer leur opposition qu'à un projet envers lequel ils se sentent, *a priori*, étrangers. La formule réactive doit être transformée en stratégie proactive. L'apport de la population est impératif, autant pour l'élaboration des visions générales, incluses dans le plan d'urbanisme, qu'afin de fixer la composition formelle future d'un îlot. Les autorités devront *a priori* identifier



l'exigence de construire sur tous les terrains. Les citoyens seront ensuite appelés à y proposer une définition de mixité fonctionnelle, les emprises au sol adéquates, ainsi que des exigences architecturales minimales.

Menée tous azimuts, la consultation publique ne mène nulle part. Nous sommes d'avis qu'il faut remettre en question cette démarche en tant que concession populiste. L'idée de donner aux citoyens ce qu'ils veulent, qu'elle soit sociologiquement fondée ou non, ne s'est jamais avérée un dogme politique viable (Rowe et Koetter, 2002, p. 134). Il faut se méfier de la facilité à se tourner vers la population ou vers les groupes informels pour décider du devenir d'une ville, d'un projet ou du comblement d'un vide. Concertations et contestations devront concerner la redéfinition des espaces constructibles, les densités programmées, les normes en espaces ouverts, les pourcentages dévolus au logement en regard des surfaces prévues en bureaux. Il revient ensuite aux aménageurs de gérer le stock et le flux des espaces vacants en fonction des besoins de la population (Chaline, 1999, p. 55).

#### 4.2.3.3 - Mettre en place des outils de diffusion des occasions de développement

Après avoir établi les règles de construction des vides, nous devons assurer leur mise en œuvre par la mise en place d'outils qui diffuseront de telles occasions de développement. Le faubourg Saint-Laurent doit tout d'abord être publicisé. Différents mécanismes devront être mis en place pour faire connaître toutes les possibilités offertes aux promoteurs et aux clientèles. Une façon d'augmenter la visibilité du quartier serait d'organiser des concours d'architecture pour chaque vide, créant ainsi une saine compétition entre les différents propriétaires, privés ou publics. Les nombreux concours constitueraient une chance unique pour les jeunes architectes, les bureaux d'aménagistes et les promoteurs de contribuer à la réémergence du quartier et même à la création de nouvelles typologies de bâtiments montréalais. Les projets lauréats pourraient ensuite profiter des différents programmes de subventions ou d'allégements fiscaux pour en faciliter la construction et générer un intérêt pour les autres terrains, toujours de façon à avantager la construction du vide. Le respect des règles établies dans les documents de planification éliminerait la nécessité de tenir des consultations publiques puisque les volontés citoyennes seraient déjà respectées dans les exercices publics de détermination des plans d'aménagement et lors de l'évaluation des concours.

## CONCLUSIONS

### 1- Suggestions

La concertation des différents intervenants est impérative au développement de nouvelles typologies architecturales qui permettront de combler le vide du faubourg Saint-Laurent et des quartiers centraux montréalais. Les acteurs ont tous des responsabilités explicites quant aux appréhensions et aux craintes relatives à la revitalisation du quartier. Sans tomber dans les méandres de l'urbanisme systémique, nous devons néanmoins en arriver à de nouvelles définitions des tâches, à des échanges plus efficaces entre les intervenants et à une compréhension plus adéquate de la gestion de l'évolution de la ville.

#### 1.1 - Élaboration d'un plan stratégique global

L'essentiel de ce plan est transcrit dans ce travail. Sous la forme d'un document sur la construction du vide dans le faubourg, le plan identifiera les objectifs de développement du quartier, les différents intervenants et leurs intérêts dans le développement du potentiel de vide du faubourg Saint-Laurent. Les bases de ce plan sont déjà déterminées :

- construire le vide,
- apporter une nouvelle définition à l'espace non construit et aux ouvertures des bâtiments sur le domaine public,
- recréer les liens avec la rue,
- assurer la défense des intérêts spécifiques du quartier (histoire, composition fonctionnelle et composition sociale).

La stratégie se rattachera au plan d'urbanisme de la ville. La planification stratégique doit éviter de sombrer dans les écueils du zonage. Le zonage est néfaste lorsqu'il suggère une délimitation arbitraire, lorsqu'il aboutit à une « corporatisation » du territoire, par une multiplication des types et des niveaux de zonage, ainsi que la stigmatisation d'un secteur (Wachter, 2002). Il élimine toute flexibilité et toute originalité. C'est ainsi que nous favorisons la planification plutôt que le zonage.

Chaque lot doit être traité à son échelle, selon des objectifs généraux réalistes. La gestion sera

centralisée en ce qui concerne les potentiels, mais spécifique en regard du développement ; elle permettra une gestion efficace des enjeux grâce aux compromis possibles, à la flexibilité des formes et du temps. Rappelons que les devis devront respecter les objectifs originaux de la vision (ouverture de l'espace, traitement original du vide, mixité fonctionnelle et sociale, place à la consultation).

## 1.2 - Création d'un organisme de gestion du développement du secteur

Toute politique d'aménagement est irréalisable en l'absence d'une structure de gestion qui, en fonction d'objectifs prédéfinis, assure le suivi et la promotion du travail à accomplir. Nous insistons donc sur la création d'un bureau de gestion du plan stratégique global. Cet organisme sera chargé de :

- préparer les différents devis,
- favoriser l'échange entre les acteurs concernés,
- consulter la population et les différents milieux,
- assurer une défense de la vision développée par le regroupement des autorités et des professionnels,
- agir comme autorité sur les projets (promotion),
- servir de référence à l'élaboration des politiques municipales.

Pour François Ascher (2004, p. 73), un moyen pour régler l'état de crise de l'urbanisme serait que les élus prennent en compte que l'action publique se construit aujourd'hui, du moins à l'échelon local, plus par les dynamiques de projets que par la mise en œuvre d'un programme, plus par des solutions *ad hoc* que par l'application de normes, plus par le consensus partiel que par de grands accords globaux. Si tel est le cas, nous contrerons les conséquences négatives de cet état de fait en assurant la proaction de la consultation publique.

## 2- Ce qu'il reste à faire

Ce travail a prouvé (nous l'espérons) l'importance de répondre au besoin d'ouverture de l'espace dans les quartiers centraux. La création de cette spatialité donne lieu à :

- l'aménagement d'environnements qui correspondent davantage aux attentes des différentes clientèles,
- une appropriation accrue de l'espace,
- la réorganisation du lien avec la rue,
- le comblement des terrains vacants par une solution architecturale contemporaine issue d'un processus proactif,

- la création d'un paysage urbain cohérent,
- l'occasion de s'approprier un espace sans avoir à le subtiliser à d'autres.

Nous avons ainsi identifié les éléments qui permettront de dépasser les limites des situations d'immobilisme en assurant un renouveau à la ville et principalement aux quartiers centraux, tel le faubourg Saint-Laurent.

Maintenant, il revient aux experts concernés (architectes et designers) de développer les typologies architecturales qui permettront de tirer profit de nos réflexions et de nos propositions. Notre méthodologie propose aux experts une manière de respecter les éléments qui convergent vers le maintien du vide et, aussi, une manière de les contourner. Nous suggérons que les solutions adoptées puissent s'inspirer de la méthode préconisée par de Portzamparc pour le quartier Rive Gauche de Paris, tout en respectant les besoins et les préférences particuliers des Montréalais.

### 3- Les limites de l'étude

Même si dans l'avenir d'autres études privilégiant des approches distinctes de la nôtre proposeraient des conclusions différentes, nous sommes d'avis que les constats seraient similaires. Que l'on utilise une approche ou l'autre, toutes les études se buteraient à la même limite, c'est-à-dire celle de l'application. Pour des raisons multiples, les rouages politiques contribuent trop souvent à privilégier des solutions qui ont démontré leur inefficacité. L'urbanisme est un des domaines les plus sensibles de ce point de vue. La ville étant l'environnement que tous partagent physiquement ; élus, experts et citoyens estiment tous posséder la solution aux maux qui l'affligent.

Plus précisément, la limite de notre travail tient également à la diffusion de nos conclusions, qui rejettent des idées préconçues en complexifiant les déterminants de la ville et du vide. Plus concrètement, des experts en bâtiment résidentiel, en gestion immobilière ou en planification financière devraient débattre de la faisabilité des propositions comme celles que nous mettons de l'avant. Mal dirigé, le débat se borne actuellement à un dialogue de sourds.

### 4 - Le contexte actuel

Pendant la période de rédaction de ce mémoire, le faubourg Saint-Laurent n'a pas cessé d'être le territoire de nouveaux développements. Toutes les semaines, de nouveaux projets résidentiels



sont apparus sur le territoire. Les débats, les spéculations, les prises de position et l'élaboration de nouveaux objectifs de planification ont enrichi la fortune critique du quartier, principalement en ce qui a trait à ses vides. Trois objets ont permis l'évolution du débat autour du faubourg et de ses vides : le plan d'urbanisme de 2004, le projet quartier des spectacles et le projet du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM). Encore au stade des intentions, la vision mise de l'avant par ces projets ne manque pas de chambarder ce qui reste de la structure urbaine du faubourg.

#### 4.1 - Plan d'urbanisme

Conformément à sa situation dans le secteur du centre-ville, le faubourg Saint-Laurent occupe (encore) une place importante dans les projets d'aménagement de l'arrondissement Ville-Marie et de la ville centrale. Deux projets sont identifiés comme prioritaires dans le quartier : le quartier des spectacles et le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie.

Dans les nouveaux documents de planification, le secteur du faubourg Saint-Laurent est balisé par la rue Sanguinet, le boulevard René-Lévesque, la rue Sherbrooke et la rue Saint-Urbain. Bien qu'il ne possède aucune base historique, ce secteur inclut néanmoins en son centre la majorité du vide du faubourg. Les intentions du plan de 2004 pour le secteur diffèrent des intentions du plan d'urbanisme précédent, des nôtres et de celles de toutes les études antérieures qui ont traité du quartier. Les seuls secteurs identifiés aptes à une « intensification des activités résidentielles » correspondent à la partie sud-ouest du secteur (Paper Hill) et à la zone située au sud des habitations Jeanne-Mance. Évidemment, nous croyons que ces plages urbaines sont trop restreintes et signalent l'abandon de tous les autres sites qui profiteraient pourtant de l'activité résidentielle. La volonté d'assurer des milieux de vie intéressants est néanmoins soulignée par la Ville, sans détails quant à la manière d'y arriver :

Le maintien et encore plus son augmentation (de la vie résidentielle) dépendent largement de sa capacité de satisfaire les résidents en offrant des milieux résidentiels diversifiés, plus habités et mieux aménagés. L'application des principes de développement durable contribuerait à la qualité des milieux de vie et faciliterait l'atteinte des objectifs de croissance de la population. (Ville de Montréal, 2004, p. 7)

Les paradoxes apparaissent lors de la justification d'une ségrégation fonctionnelle. En effet, affirmer que la fonction résidentielle peut être néfaste au commerce ne correspond à aucune logique commerciale. Cela démontre une incompréhension de la nature d'un quartier central et de sa composition historique :

Le développement d'activités ludiques et festives peut mettre en cause l'essor de la vocation résidentielle, comme le renforcement du résidentiel peut devenir un frein au développement commercial et culturel. (*Ibid.*, p. 7)

Le plan d'urbanisme souligne l'omniprésence des terrains vacants. Il fait par contre un constat plutôt paradoxal et propose des solutions timides :

La présence de terrains vacants facilite la tenue de grands événements extérieurs, mais la plupart du temps, ces terrains sont sous-utilisés et donnent une image négative. La mise en valeur éventuelle de ces terrains devra tenir compte des besoins d'espaces des divers festivals. L'aménagement du domaine public devrait être amélioré. (*Ibid.*, p. 5)

La planification vise clairement à officialiser le vide utilisé par l'activité festive. Le plan demeure très vague en ce qui a trait à la manière d'améliorer ces espaces et d'étendre leur utilisation sur toute l'année. Le plan reconnaît pourtant le caractère négatif des terrains vacants, sans pour autant juger bon d'établir la même stratégie pour le faubourg que pour le reste de l'arrondissement.

La fonction culturelle sert à combler les trous que le projet de quartier des spectacles ne prévoit pas utiliser. La responsabilité de ces terrains et de ces bâtiments est ainsi rejetée sur les institutions qui ont trop souvent prouvé leur indifférence au devenir du faubourg Saint-Laurent. Le plan renforce cette réalité historique en « léguant » aux institutions du quartier la responsabilité du développement :

La concentration d'institutions localisées de part et d'autre de la rue Sainte-Catherine, des rues de Bleury à Saint-Denis, offre de nombreux avantages que plusieurs intervenants souhaitent consolider et même renforcer par l'ajout de nouveaux équipements et par la consolidation et l'expansion des lieux de production et de création. (*Ibid.*, p. 5)

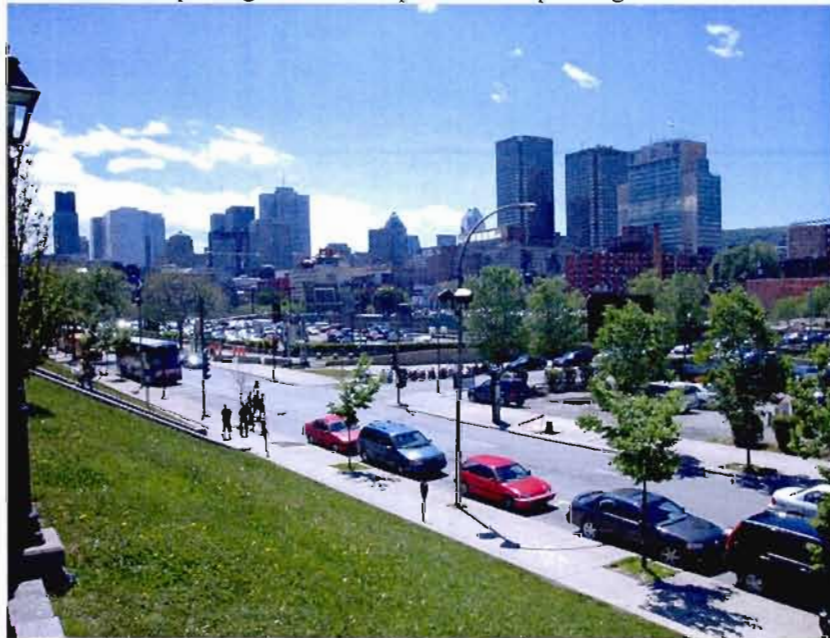
#### 4.2 - Quartier des spectacles

La question du quartier des spectacles a été abordée tout au long de ce travail. Les dangers que laissent entrevoir les intentions sur le vide des promoteurs du projet ont été maintes fois répétés. La résistance populaire à la lutte contre le projet ne fait que débiter. Néanmoins, ce projet issu des promesses autour du Sommet de Montréal de 2002, demeure cher aux autorités municipales pour des raisons déjà explicitées. Le plan présente ce projet et ses objectifs (objectif 4.22 du Plan d'urbanisme préliminaire, p. 266) en l'associant au développement du faubourg Saint-Laurent. Il est pourtant évident que les objectifs de l'un sont contradictoires avec ceux de l'autre. Nous sommes d'avis que l'avenir nous donnera raison.

#### 4.3 - CHUM

Le dossier de l'emplacement du nouveau CHUM a tenu les devants de l'actualité pratiquement tout l'hiver. Finalement, le site choisi est celui de l'hôpital Saint-Luc. Plusieurs arguments ont été mis de l'avant pour justifier l'investissement dans le faubourg Saint-Laurent. Sans

croire que le meilleur développement pour le quartier soit celui de la fonction de la santé, nous appuyons néanmoins la présence du nouveau CHUM dans le faubourg. La perte d'une institution d'importance comme l'hôpital Saint-Luc serait lourde pour cette partie du centre-ville. La stratégie d'implantation du CHUM et de la Technopole biomédicale constitue une nouvelle possibilité pour combler le vide principal du quartier, l'autoroute Ville-Marie. Son recouvrement est essentiel à tout effort de revalorisation de la partie est de la ville. Le CHUM doit être l'occasion de poursuivre dans la voie amorcée par l'agrandissement du Palais des congrès en couvrant la brèche ouverte dans la trame durant les années soixante-dix. Le recouvrement de la dernière portion de l'autoroute Ville-Marie fait également partie des objectifs principaux du plan. Nous espérons que les autorités auront la vision nécessaire pour saisir cette énième occasion de retisser la morphologie d'un des quartiers les plus significatifs de Montréal.



C,1 de Vue à partir du Champs de mars sur le vide de l'autoroute Ville-Marie. (photo : P.Hudon, 2005)

## BIBLIOGRAPHIE

« Christian de Portzamparc ». *Global Architecture*, Document Extra 04, 1995, 168 pages.

« Demande formulée au sujet des futurs studios de Radio-Canada ». *Le Canada*, 12 janvier 1946.

ALPHAND, Adolphe. *Les promenades de Paris*. Princeton, Princeton Architectural Press (réimpr. de l'édition de : Paris, J. Rothschild 1867-1873), 1984, 246 pages (130 planches).

ASCHER, François. *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. La Tour d'Aigues, Éditions de l'aube, 2004 (2001), 103 pages.

AUGUSTIN, Jean-Pierre et Claude SORBETS. *Sites publics Lieux communs. Aperçus sur l'aménagement de places et de parcs au Québec*. Talence, Maison des sciences de l'homme d'Aquitaine, 2000, 229 pages.

BENOÎT, Michèle et Roger GRATTON. *Pignon sur rue : Les quartiers de Montréal*. Montréal, Éditions Guérin, 1991, 393 pages.

BERNATCHEZ, Raymond. « Un jardin sur le toit. Une nouvelle façon d'habiter en ville ». *La Presse*, 26 juin 2004, cahier Mon Toit, pages 1-2.

BETHEMONT, Jacques. « Logiques et limites des politiques et attitudes paysagères ». *Cahiers de Géographie du Québec*, décembre 2002, vol. 46, n° 129, pages 393-405.

CARDINAL, François. « Montréal veut éliminer les parcs-autos ». *La Presse*, 3 juillet 2003, page A1.

CHALINE, Claude. *La régénération urbaine*. Paris, Presses universitaires de France, collection « Que sais-je? », 1999, n° 3496, 127 pages.



CHARNEY, Melvin. *Le faubourg Saint-Laurent : D'un savoir urbain à une vision éclairée du développement du faubourg (Rapport final)*. Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain de la ville de Montréal, 1990, 81 pages.

CHOKO, Mark H. *Les Habitations Jeanne-Mance : Un projet social au centre-ville*. Montréal, Éditions Saint-Martin, 1995, 128 pages.

CLOUTIER, Laurier. « Les familles préfèrent encore la banlieue ». *La Presse*, 22 mars 2003, page J3.

CLOUTIER, Mario. « L'exode des jeunes vers la banlieue s'accélère à Montréal ». *La Presse*, 7 janvier 2004, pages A1-A2.

DEMCHINSKY, Bryan. « Montréal Then and Now / Hier et aujourd'hui ». Montréal, *The Gazette*, 1985, 151 pages.

DE PORTZAMPARC, Christian. *Paris Rive Gauche SEMAPA. Secteur Massena. Cahier des charges particulières d'urbanisme et d'architecture*. Paris, janvier 1999, 28 pages.

DIOTTE, Simon. 2004. « Les Québécois plus banlieusards que jamais ». *La Presse*, 9 octobre, cahier Mon toit, page 9.

DONZELOT, Jacques, Catherine MÉREL et Anne WYVEKENS. *Faire société : La politique de la ville aux États-Unis et en France*. Paris, Éditions du Seuil, collection « La couleur des idées », 2001, 362 pages.

DROUIN, Martin. *Le combat du patrimoine à Montréal (1973-2003)*. Sainte-Foy, Presses de l'Université du Québec, collection de la Chaire de recherche en patrimoine urbain, 2005, 386 pages.

EIDE, Wade et Peter FIANU. 2002. « Mur type : Une investigation dans la paroi, le lieu de l'architecture ». *Architecture et idées*, vol. IV, pages 10-13.

- ELKOURI, Rima. « Pas de cactus dans ma cour ». *La Presse*, 25 septembre 2004, page A7.
- FOGELSON, Robert M. *Downtown: Its Rise and Fall*. New Haven, 2001, 493 pages.
- FORD, Larry R. *America's New Downtown: Revitalization or Reinvention?* Baltimore / Londres, 2003, 342 pages.
- FORD, Larry R. *The Spaces Between Buildings*. Baltimore, 2000, 226 pages.
- FOUCAULT, Michel. 1967. « Des espaces autres, hétérotopies ». [<http://foucault.info/documents/heteroTopia/foucault.heteroTopia.fr.html>].
- FRAMPTON, Kenneth. *L'architecture moderne. Une histoire critique*. Paris, Philippe Sers, 1985 (original anglais de 1980), 319 pages.
- FRIEDMAN, Avi. *Concevoir et aménager un habitat évolutif*. Québec, Société d'habitation du Québec, avril 1995, 75 pages.
- GLYNN, Richard John. *The Supply of Vacant Central City Land and its Potential Role in Local Public Development Policy. A Case Study of Milwaukee, Wisconsin*. Ann Harbour, University of Wisconsin-Madison, 1982, 183 pages.
- GOURDON, Jean-Loup. *La rue : Essai sur l'économie de la forme urbaine*. Paris, Éditions Charles-Léopold-Mayer de l'Aube (essai), 2001, 286 pages.
- GRATZ, Roberta Brandes et Norman MINTZ. *Cities Back From the Edge: New Life for Downtown*. New York, Preservation Press, John Wiley and Sons, inc., 1998, 361 pages.
- GRATZ, Roberta Brandes. *The Living City. How America's Cities Are Being Revitalized by Thinking Small in a Big Way*. New York, John Wiley and Sons, 1994 (1989), 414 pages.
- GROAT, Linda et David WANG. *Architectural Research Methods*. New York, John Wiley and Sons, inc., 2002. 389 pages.
- HARTOG, François. *Régimes d'historicité : Présentisme et expériences du temps*. Paris, Éditions du Seuil – La librairie du XX<sup>e</sup> siècle, 2003, 258 pages.

HOWARD, Philip K. *The Death of Common Sense. How Law is Suffocating America*. New York, Random House, 1994, 206 pages.

HUDON, Pascal et Steve POTVIN. *Le Square Saint-Louis : Histoire, morphogénèse et étude de potentiels*. Montréal. Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain, UQÀM, octobre 2004, 38 pages.

HUDON, Pascal et Steve POTVIN. *La rue Saint-Catherine : valorisation d'un caractère commercial. Rapport d'étude sur l'intégration de l'UQAM dans la ville et la relance du commerce de détail dans le Village*. Université du Québec à Montréal, École des sciences de la gestion, Département d'études urbaines, Ville de Montréal, Arrondissement Ville-Marie, Montréal, été 2005, 30 pages.

JAKLE, John A. et Keith A. SCULLE. *Lots of Parking. Land Use in a Car Culture*. University of Virginia Press, Charlottesville, London, 2004, 293 pages.

KAPLAN, Abraham. *The Conduct of Inquiry*. Chandler, San Francisco, 1964 (cité dans Groat et Wang. *Architectural Research Methods*. John Wiley and Sons, inc. New York. 2002. p. 8).

KOOLHAAS, Rem. *Delirious New York*. New York, Oxford University Press, 1978, 263 pages.

KOROSEC-SERFATY, Perla. *La grand' place. Identité et pratiques quotidiennes d'un espace public urbain*. Paris, Éditions du CNRS, 1986, 115 pages.

KROLL, Lucien (Atelier). *Écologies urbaines*. Paris, Éditions L'Harmattan, collection « Habitat et sociétés », 1997, 240 pages

Kyong Park, International Center for Urban Ecology (ICUE). *Urban Ecology. Detroit and Beyond*. Map Book Publisher, Hong Kong, 2005, 191 pages.

LAVIGNE, Lucie. 2004. « Montréal, côté jardins. Toronto, côté ville ». *La Presse*, 9 octobre, cahier Mon Toit, pages 1-2.

LE CORBUSIER, Charles. *La Charte d'Athènes*. Paris, Éditions du Seuil, collection « Point Essai », 1971 (original de 1942), 185 pages.

LE CORBUSIER, Charles. *Urbanisme*. Paris, Éditions Flammarion, 1994 (original de 1925), 295 pages.

LEDUC, Louise. « Les limites de la mixité sociale ». *La Presse*, 11 janvier 2004, cahier Plus, page 3.

LE DANTEC, Jean-Pierre. *Christian de Portzamparc*. Paris, Éditions du Regard, 1995, 253 pages.

LEFEBVRE, Henri. *La Production de l'espace*. Paris, Anthropos, collection « Société et urbanisme », 1974, 485 pages.

LEGAULT, Guy R. *La ville qu'on a bâtie. Trente ans au service d'urbanisme et de l'habitation à Montréal. 1956-1986*. Montréal, Éditions Liber, 2002, 264 pages.

LINTEAU, Paul-André. *Histoire de Montréal depuis la Confédération*. Montréal, Éditions Boréal, 1992, 613 pages.

LIPOVETSKY, Gilles. *L'ère du vide : Essai sur l'individualisme contemporain*. Paris, Éditions Gallimard, collection « Folio Essai », n° 121, 1993 (1983), 328 pages.

LORTIE, André (dir.). *Les années 60. Montréal voit grand*. Montréal, Centre Canadien d'Architecture, Douglas & McIntyre, 2004, 205 pages.

LYNCH, Kevin. *The Image of the City*. Cambridge, Massachusetts, The MIT Press, 1960, 194 pages.

MacDONALD, Marie-Paule. « Laboratoires : Dehors, dedans, entre ». *Architecture et idées*, 2002, vol. IV, n° 1, pages 30-83.

MANGRIN, David et Philippe PANERAI. *Projet urbain*. Marseille, Éditions Parenthèses,



collection « Eupalinos », 1999, 185 pages.

MARCHETTI, Nicolas. *Les conflits de localisation : Le syndrome NIMBY*. Rapport Bourgogne, Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO), mai 2005, 38 pages.

MARTIN, Louis. 1995. « De l'école à la ville : La naissance d'une école à Montréal ». *ARQ La revue d'architecture*, n° 83, pages 8-13.

MONDADA, Lorenza. *Décrire la Ville : La construction des savoirs urbains dans l'interaction et dans le texte*. Paris, Anthropos, collection « Villes », 2000, 284 pages.

MORISSET, Lucie K. et Luc NOPPEN. 2003. « Entre identité métropolitaine et identité urbaine : Montréal ». In *Identités urbaines. Échos de Montréal*, sous la dir. de Lucie K. Morisset et Luc Noppen, Sainte-Foy, Éditions Nota Bene, 2003, pages 157-181.

MORISSET, Lucie K. et Luc NOPPEN. « Le bungalow québécois, monument vernaculaire. De l'espace urbain à l'identité domestique ». *Cahiers de Géographie du Québec*, vol. 48, n° 134, septembre 2004, pages 127-154.

NERENBERG, Jacob, Owen ROSE et Xavier LAPLACE. *Projet pilote de toit vert*. Montréal, Centre d'écologie urbaine, 2006, 60 pages.

NOPPEN, Luc. « Les architectes « montréalistes » : La quête du caractère métropolitain dans le projet architectural résidentiel contemporain ». 2006 (à paraître), pages 66-115.

PANERAI, Philippe, Jean-Charles DEPAULE et Marcelle DEMORGON. *Analyse urbaine*. Marseille, Éditions Parenthèses, 1999, 189 pages.

PARAZELLI, Michel. *La rue attractive : Parcours et pratiques identitaires des jeunes de la rue*. Sainte-Foy, Presses de l'Université du Québec, 2002, 358 pages.

PELLEGRINO, Pierre. *Le sens de l'espace. Livre I. L'époque et le lieu*. Paris, Anthropos, collection « Economica », 2000a. 152 pages.

PELLEGRINO, Pierre. *Le sens de l'espace. Livre II. La Dynamique Urbaine*. Paris, Anthropos,

collection « La Bibliothèque des formes », 2000b, 265 pages.

POIRIER, Cécile. *Mobilisation associative et conflits d'appropriation : Le cas de la gare Jean-Talon à Montréal*. Montréal, INRS Urbanisation, culture et société, 2000, 26 pages

PURCELL, Susan et Brian McKENNA. *Jean Drapeau*. (trad. de l'anglais). Montréal, Stanké, 1981, 372 pages.

RAFFESTIN, Claude. *Pour une géographie du pouvoir*. Paris, Librairies techniques, collection « Géographie économique et sociale », 1980, 249 pages.

ROWE, Colin et Fred KOETTER. *Collage City* (version française). Paris, Infolio, collection « Archigraphy », 2002 (1978), 255 pages.

ROY, Mario. « Surtout, ne faisons rien ». *La Presse*, 15 septembre 2004, cahier A.

ROY, Mario. « Pas ça, pas ici, pas maintenant... ». *La Presse*, 16 septembre 2004, cahier A.

ROY, Mario. « L'immobilisme exporté ». *La Presse*, 17 septembre 2004, cahier A.

SÉNÉCAL, Gilles, Julie ARCHAMBAULT et Pierre J. HAMEL. « L'autoroute urbaine à Montréal : La cicatrice et sa réparation ». In *Les espaces dégradés. Contraintes et conquêtes*, sous la dir. de Gilles Sénécal et Diane Saint-Laurent, Sainte-Foy, Presses de l'Université du Québec, collection « Géographie contemporaine », 2000, pages 123-146.

TABLE DE CONCERTATION DU FAUBOURG SAINT-LAURENT. *Focus sur le faubourg Saint-Laurent*. Rapport final présenté à la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent. Montréal, avril 2004, 123 pages.

THIBERGE, Claude. *La ville en creux*. Paris, Éditions du Linteau, 2002, 335 pages.

TREMBLAY, Mylène. « Alchimiste des terrains vagues ». *La Presse*, 10 mars 2004, cahier Actuel, page 2.

TUAN, Yi-Fu Tuan. *Topophilia. A Study of Environmental Perception, Attitudes and Values*. New York, 1974.

VERGARA, Camilo José. *The New American Ghetto*. New Brunswick, NJ, 1997, 236 pages.

Ville de Montréal (cité). *Project to Renovate a Defective Residential Zone and To Build Low-Rental Dwellings*. Montréal, Service d'urbanisme, 1954, 51 pages.

Ville de Montréal (cité). *Résultats de l'étude en vue de la rénovation urbaine du quadrilatère borné par les rues Sherbrooke et le boulevard Saint-Laurent*. Montréal, Service d'Urbanisme, 1959, 84 pages.

Ville de Montréal. Arrondissement de Ville-Marie. *Chapitre de l'Arrondissement de Ville-Marie. Plan d'urbanisme de Montréal. Rapport final*. Montréal, décembre 2004. 40 pages

WACHTER, Serge, Jean-Louis GUIGOU et François PERDRIZER. *L'aménagement en 50 tendances*. Paris,   ditions de l'Aube, 2002, 217 pages.

WOOLLEY, Helen. *Urban Open Spaces*. Londres, Spon Press, 2003, 194 pages.